



Landelijk gebied en Leegstand

Aard, omvang en oplossingsrichtingen van huidige en toekomstige leegstand agrarisch vastgoed in Nederland

T.J.A. Gies, W. Nieuwenhuizen, H.S.D. Naeff, I. Vleemingh en M. Paulissen



WAGENINGEN
UNIVERSITY & RESEARCH

Landelijk gebied en Leegstand

Achtergrondrapport

Aard, omvang en oplossingsrichtingen van huidige en toekomstige leegstand agrarisch vastgoed in Nederland

T.J.A. Gies, W. Nieuwenhuizen, H.S.D. Naeff, I. Vleemigh en M. Paulissen

m.m.v. Peter Ros, Jeroen Heijmerink, Michel Ronden en Karin Dijkstra, Rijksdienst voor Ondernemend Nederland

Dit onderzoek is uitgevoerd door Wageningen Environmental Research (Alterra) in opdracht van en gefinancierd door de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed en het ministerie van Infrastructuur en Milieu.

Wageningen Environmental Research
Wageningen, december 2016

Rapport 2755
ISSN 1566-7197

Gies, T.J.A., W. Nieuwenhuizen, H.S.D. Naeff, I. Vleemigh en M. Paulissen, 2016. *Landelijk gebied en Leegstand; Aard, omvang en oplossingsrichtingen van huidige en toekomstige leegstand agrarisch vastgoed in Nederland*. Wageningen, Wageningen Environmental Research, Rapport 2755. 64 blz.; 18 fig.; 4 tab.; 29 ref.

Jaarlijks stoppen veel agrarische bedrijven. Afgelopen decennia werden deze boerderijen, vaak nog kleinschalig, via erftransities omgebouwd tot woonboerderijen of werden de bedrijfsgebouwen voor andere functies gebruikt. Sinds de jaren zeventig zijn er door schaalvergroting in de sector grote schuren en grote ligboxstallen bijgekomen die komende jaren vrij zullen komen. In Nederland staat momenteel ca. 10 miljoen m² agrarische bedrijfsgebouwen leeg. De prognose voor de toekomst is dat de omvang nog groter wordt en er tot 2030 bijna 16 miljoen m² lege agrarische bedrijfsgebouwen bijkomen. Ingeschat wordt dat ca. 3-8% daarvan historische boerderijen zijn die behoren tot het cultureel erfgoed. Voor die grote schuren die leeg komen te staan, wordt het moeilijk om een goede nieuwe economische bestemming te vinden.

De grote, te verwachten leegstand vraagt om indringende aandacht van beleidsmakers, bestuurders, ondernemers en gebruikers. Verslechtering van de vitaliteit en ruimtelijke kwaliteit in het landelijk gebied ligt op de loer. Innovatieve oplossingen voor zowel herbestemmen als sloop zijn naast de nu al gebruikelijke oplossingen hard nodig.

Trefwoorden: Vrijkomende agrarische bebouwing, leegstand, agrarisch vastgoed, erftransformatie, herbestemming, sloop, rijksmonumenten, agrarisch erfgoed

Dit rapport is gratis te downloaden van <http://dx.doi.org/10.18174/393440> of op www.wur.nl/environmental-research (ga naar 'Wageningen Environmental Research' in de grijze balk onderaan). Wageningen Environmental Research verstrekt *geen* gedrukte exemplaren van rapporten.

© 2016 Wageningen Environmental Research (instituut binnen de rechtspersoon Stichting Wageningen Research), Postbus 47, 6700 AA Wageningen, T 0317 48 07 00, E info.alterra@wur.nl, www.wur.nl/environmental-research. Wageningen Environmental Research is onderdeel van Wageningen University & Research.

- Overname, verveelvoudiging of openbaarmaking van deze uitgave is toegestaan mits met duidelijke bronvermelding.
- Overname, verveelvoudiging of openbaarmaking is niet toegestaan voor commerciële doeleinden en/of geldelijk gewin.
- Overname, verveelvoudiging of openbaarmaking is niet toegestaan voor die gedeelten van deze uitgave waarvan duidelijk is dat de auteursrechten liggen bij derden en/of zijn voorbehouden.

Wageningen Environmental Research aanvaardt geen aansprakelijkheid voor eventuele schade voortvloeiend uit het gebruik van de resultaten van dit onderzoek of de toepassing van de adviezen.

Wageningen Environmental Research Rapport 2755 | ISSN 1566-7197

Foto omslag: Wim Nieuwenhuizen

Inhoud

	Woord vooraf	5
	Samenvatting	7
1	Inleiding	11
	1.1 Achtergrond en aanleiding	11
	1.2 Probleemstelling	11
	1.3 Projectdoelstelling	12
	1.4 Materiaal en methoden	12
	1.4.1 Kwantitatieve analyse	13
	1.4.2 Literatuurstudie, interviews en consultatiebijeenkomst	14
	1.5 Leeswijzer	14
2	Ontwikkeling agrarische sector	15
	2.1 Kenmerkende bouwperioden agrarische bebouwing	15
	2.2 Landschappelijke effecten	17
	2.3 Ontwikkelingen agrarische sector in cijfers	18
	2.4 Uitdagingen voor de toekomst	18
3	Aard en omvang agrarische bebouwing	20
	3.1 Huidige omvang agrarische bebouwing landelijk gebied	20
	3.1.1 Omvang naar kenmerkende bouwperiode	20
	3.1.2 Omvang naar bedrijfstypen	22
	3.2 Agrarisch cultureel erfgoed	23
	3.2.1 Rijksmonumenten agrarische bebouwing	23
	3.2.2 Agrarische bebouwing in beschermde stads- en dorpsgezichten	24
	3.2.3 Agrarische bebouwing in wederopbouwgebieden	25
	3.2.4 Agrarische bebouwing in werelderfgoedgebieden	25
	3.2.5 Totaal agrarische bebouwing binnen erfgoed rijksoverheid	26
4	Leegstand agrarische bebouwing	27
	4.1 Bedrijfsbeëindiging, erftransformaties en leegstand	27
	4.1.1 Bedrijfsbeëindiging gaat niet over één nacht ijs	27
	4.1.2 Erftransformaties	28
	4.1.3 Ruimte voor ruimteregelingen	28
	4.1.4 Leegstand van agrarische bedrijfsgebouwen is lastig te herkennen	30
	4.2 Leegstand agrarisch vastgoed in cijfers	30
	4.2.1 Omvang vrijgekomen en vrijkomende agrarische bebouwing tussen 2000 en 2012 en 2012-2030	30
	4.2.2 Indicatie en prognose leegstand in vrijgekomen en vrijkomende agrarische bebouwing tussen 2000 en 2012 en 2012-2030	32
	4.2.3 Leegstand agrarisch cultureel erfgoed	33
	4.2.4 Leegstand in krimp- en anticipeerregio's	34
5	Betekenis leegstand agrarisch vastgoed	36
	5.1 Problematiek leegstand agrarisch vastgoed	36
	5.2 Belemmeringen en kansen bij erftransformaties	37
	5.2.1 Belemmeringen	37
	5.2.2 Kansen	39

6	Opgaven en uitdagingen	41
6.1	De opgaven	41
6.2	Oplossingsrichtingen	41
6.2.1	Bewustwording en ondersteuning	42
6.2.2	Belemmeringen wegnemen	43
6.2.3	Ontwikkelingsgericht werken	44
	Literatuur	46
Bijlage 1	Vrijkomende agrarische bebouwing per erfgoedcategorie Rijksoverheid	48
Bijlage 2	Actoren, belangen en mogelijke acties	50
Bijlage 3	Bestaande en nieuwe initiatieven voor herbestemming	53
Bijlage 4	Sloopregelingen	62

Woord vooraf

Leegstand en Leefstand op het platteland

Veranderingen in de agrarische wereld en de leegstand die deze veranderingen tot gevolg hebben, zijn van grote invloed op het aanzicht van ons landschap en de leefwereld op het platteland.

Een proces met vele gezichten en vele consequenties. De Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) kijkt naar de veranderingen en leegstand vanuit het perspectief van behouden, onderhouden, gebruiken en transformeren van cultureel erfgoed. Denk hierbij aan historische boerderijen, maar ook aan het cultuurlandschap.

Echter, de veranderingen op het platteland hebben impact op het hele landschap. Ook als het niet gaat om gebouwen en landschappen met een monumentstatus. Denk daarbij aan leegstand van stallen uit de jaren zeventig, asbestbedekking en veiligheidsvraagstukken. De grote opgaven die samenhangen met de transformatie op het platteland, vragen dan ook om een meer integrale aanpak.

Werken vanuit eigen belang

Hiervoor is een brede coalitie nodig. Overheden, belangenorganisaties, private partijen en niet te vergeten de eigenaren zullen gezamenlijk het hoofd moeten bieden aan de problematiek van landschap en leegstand. Daarbij werkt elke partij – vanzelfsprekend – vanuit het belang waar hij voor staat.

Agenda Leefstand

Het programma Visie Erfgoed en Ruimte van de RCE verbindt erfgoedopgaven met dit soort ruimtelijke transitie. In dat kader heeft de RCE Wageningen Environmental Research (Alterra) gevraagd om een gedetailleerd inzicht te geven in de huidige en toekomstige leegstand van agrarische bebouwing. Daarnaast heeft de RCE Wageningen Environmental (Alterra) gevraagd om samen met RVO te inventariseren welke groepen bij de leegstand op het platteland een bepaald belang hebben. Doel hiervan is om samen met hen te verkennen of er een gezamenlijke 'agenda Leefstand platteland' opgesteld moet worden.

De som van alle inzet

Het is de som van de inzet van alle betrokken partijen die moet leiden tot een efficiënt en toekomstbestendig resultaat. Alleen dan zijn we in staat om het agrarische platteland ook in de toekomst te kunnen beleven als een prettig – wat de RCE betreft ook betekenisvol – woon- en werkgebied.

Susan Lammers
Directeur Kennis & Advies
Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed

Samenvatting

Kwaliteit leefomgeving landelijk gebied staat onder druk

Het landelijk gebied in Nederland (86 procent van de totale ruimte in Nederland) is gebaat bij een aantrekkelijke woon- en leefomgeving. Daar vinden momenteel majeure transformaties plaats. Veel ontwikkelingen worden ingegeven door de agrarische sector, zoals agrariërs die stoppen of aan schaalvergroting doen en/of zoeken naar nieuwe functiecombinaties, de strengere regelgeving op gebied van dierenwelzijn en milieu en de onvrede met megastallen. Dit leidt, zeker op regionale schaal, tot grote gebiedsopgaven met betrekking tot de kwaliteit van de leefomgeving. Zo zal de komende jaren op grote schaal agrarische bebouwing vrijkomen; boerderijen en bijgebouwen, deels cultuurhistorisch interessant en karakteristiek, maar voor veruit het grootste deel gaat het om bedrijfsgebouwen en ligstallen die vanaf de jaren zeventig, na aanvang van de schaalvergrotingsperiode, gebouwd zijn.

Er ontstaat een omvangrijke opgave in termen van herbestemming/sloop (en sanering), ofwel leegstand/ruïnevorming. De complexe opgave valt samen met – en wordt versterkt door – de andere uitdagingen waar het landelijk gebied voor staat, zoals de voedsel- en energietransitie, circulaire economie en klimaatveranderingen. De Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed en het Ministerie van Infrastructuur en Milieu, mede ondersteund door RVO, hebben het initiatief genomen om de krachten op het onderwerp te gaan bundelen, wat moet leiden tot een breed netwerk, een gedeeld beeld van de opgave en een agenda met oplossingsrichtingen.

Aard en omvang agrarische bebouwing 2012

De totale oppervlakte aan agrarische bebouwing in het landelijk gebied in Nederland, waar een actief agrarisch bedrijf gevestigd is, bedraagt ruim 122 miljoen m² (peiljaar 2012). Dit is te vergelijken met 12.000 ha of de oppervlakte van ca. 17.000 voetbalvelden. De meeste agrarische bebouwing komt voor in de belangrijkste veehouderijregio's in Noord-Brabant, Gelderland en Overijssel. Hier staat ruim 50% van de totale agrarische bebouwing in Nederland voor.

Het merendeel van de agrarische gebouwen (71%) in Nederland is gebouwd in de periode van de agrarische schaalvergroting (vanaf 1965 tot heden). Daarvan is meer dan de helft gebouwd in de periode 1965 en 1993, waarin er sprake was van veelvuldig gebruik van asbestdaken. Driekwart van de gebouwen is in gebruik bij veehouderijbedrijven, zowel grondgebonden als intensieve veehouderij, en de overige gebouwen zijn in gebruik bij akker- en tuinbouwers (exclusief glastuinbouw).

Ongeveer 7% van de totale omvang agrarische bebouwing waar een agrarisch bedrijf actief is, behoort tot een van de vier relevante erfgoedcategorieën van de rijksoverheid, te weten Rijksmonumenten, Beschermd stads- en dorpsgezichten, Wederopbouwgebieden en Werelderfgoederen. In totaal gaat het om 8,8 miljoen m² agrarische bebouwing, waarvan ongeveer de helft (4 miljoen m²) van voor 1965 is en qua erfgoed de te beschermen gebouwen zullen zijn. Tot de Rijksmonumenten en Wederopbouwgebieden behoort de meeste bebouwing (beide ca. 3 miljoen m²). Flevoland en Gelderland zijn de provincies waar deze agrarische bebouwing het meest voorkomt, al zien we regionaal ook hotspots, zoals Zuid-Limburg wat betreft de Rijksmonumenten en Noord-Holland wat betreft beschermde stads- en dorpsgezichten.

Aard en omvang vrijgekomen en vrijkomende agrarische bebouwing

Sinds de start van de schaalvergroting en rationalisatie in de landbouw neemt het aantal agrarische bedrijven af, hoofdzakelijk als gevolg van de min of meer vrijwillige bedrijfsbeëindiging bij generatiewisseling. Matige inkomensperspectieven in de landbouw maakt dat de potentiële opvolgers andere keuzes maken. Het afbouwen van een agrarische onderneming is een proces dat al gauw drie tot vijf jaar duurt, en mogelijk nog langer. De agrarische grond wordt doorgaans in gebruik genomen door de overblijvende agrarische bedrijven. Agrarische gebouwen verliezen doorgaans hun agrarische functie en kunnen worden hergebruikt voor niet-agrarische doeleinden of staan leeg. De woonhuizen

op de vrijkomende erven blijven doorgaans bewoond door de voormalige boer of krijgen een nieuwe eigenaar. Op een deel van de erven vindt er verandering in bebouwing en/of ander gebruik van gebouwen en/of inrichting van het erf (erftransformatie) plaats. De inschatting is dat op 20 tot 25% van deze locaties de bedrijfsgebouwen gebruikt worden voor nieuwe bedrijfsmatige activiteiten. Op de overige erven worden de bedrijfsgebouwen nog voor hobbymatige (agrarische) activiteiten gebruikt of staan leeg.

In de periode 2000–2012 zijn ruim 22.000 agrarische bedrijven Nederland gestopt en is naar verwachting 21 miljoen m² aan agrarische bebouwing vrijgekomen. Het gaat dan om gemiddeld 820 m² agrarische bebouwing (woon- en bedrijfsgebouwen) per locatie. Tot 2030 zullen naar verwachting nog ongeveer 24.000 agrarische bedrijven stoppen. Dit zijn bedrijven die momenteel een bedrijfshoofd hebben dat ouder is dan 50 jaar en waar geen opvolger aanwezig is. Dit geldt dus voor bijna 40% van het huidige aantal agrarische bedrijven. Op deze vrijkomende agrarische locaties staat 40 miljoen m² agrarische bebouwing. Het gaat dan om gemiddeld 1650 m² agrarische bebouwing (woon- en bedrijfsgebouwen) per locatie.

Leegstand agrarisch vastgoed

De komende jaren komen er dus op agrarische bedrijven die stoppen grotere bouwvolumes vrij dan voorheen en veel bedrijfsgebouwen op deze erven zijn na 1965 gebouwd. Deze gebouwen zijn vaak niet karakteristiek of visueel aantrekkelijk en hebben vaak nog asbestdaken. Hergebruik wordt steeds moeilijker. Omdat de meeste vrijgekomen agrarische bedrijfslocaties nog wel bewoond worden, is leegstand moeilijk te herkennen. De inschatting is dat momenteel ca. 11 miljoen m² aan agrarische bedrijfsgebouwen leegstaat of beperkt in gebruik is en dus geen toekomstbestendige economische functie heeft. Tot aan 2030 is de prognose dat bij de vrijkomende agrarische locaties nog eens 16 miljoen m² leeg komt te staan.

In hoeverre leegstand agrarisch vastgoed nu al een probleem vormt, is lastig te zeggen. Leegstand wordt door veel partijen wel gezien als ongewenst. Veel genoemde argumenten zijn dat het leidt tot achteruitgang van de vitaliteit van het landelijk gebied, de ruimtelijke kwaliteit komt onder druk te staan en verweerde asbestdaken leiden tot risico's voor de volksgezondheid. Daarnaast worden de leegstaande bedrijfsgebouwen de laatste jaren steeds meer voor criminele activiteiten, zoals drugslabs of -afvaldumping gebruikt. Ook betekent overcapaciteit aan agrarische bedrijfsgebouwen dat sommige locaties moeilijk te verkopen zijn en dat stoppende agrariërs in het ergste geval met schulden blijven zitten. Ten slotte is agrarisch hergebruik op sommige locaties ongewenst, omdat ze dicht bij burgerwoningen, natuurgebieden of dorpskernen liggen.

Gemiddeld behoort 3 tot 8% van vrijkomende agrarische bebouwing tot een van de aangewezen rijkscategorieën voor cultureel erfgoed. Waarschijnlijk heeft veel van deze bebouwing ook (gedeeltelijk) een woonfunctie en kan richting toekomst als woonfunctie behouden blijven. In krimp- en anticipeergebieden kan dat lastiger worden en is de interesse mogelijk geringer en kan de kwaliteit van het agrarisch erfgoed onder druk komen te staan. Zoals in krimpregio Zuid-Limburg en de anticipeerregio's in Zeeland en Zuid-Holland, waar het aandeel agrarische bebouwing dat behoort tot cultureel erfgoed relatief hoog is. Daarnaast vergt het, in geval het om grote boerderijen gaat zoals de stolpboerderij in Noord-Holland, de herenboerderijen in Noord-Nederland en de hoeves in Zuid-Limburg, veel onderhoud en zullen de woonkosten voor individuele huishoudens hoog zijn.

De opgave en oplossingsrichtingen

De opgave van de afgelopen decennia was vooral gericht op het creëren van nieuwe functies op de voormalige erven. Gezien de toenemende leegstand komen daar de komende jaren nieuwe opgaven bij, zoals sloop van overtollige, niet-karakteristieke gebouwen en sanering van asbesthoudende daken. Met name in de gebieden met een hoge dichtheid aan veehouderijbedrijven in het oosten en zuiden van Nederland is de saneringsopgave groot. Voor de meer karakteristieke bebouwing, zoals behorende tot het culturele erfgoed, blijft inzetten op hergebruik zeker nodig.

Het enkel zoeken van de oplossing in een ruimer planologisch beleid gericht op herbestemming en meer toestaan op het platteland is een te simpele en weinig effectieve benadering. Daarvoor is het vraagstuk te veelzijdig. Eén oplossing blijkt er niet te zijn. Het vraagt om een integrale benadering

met een samenhangend stelsel van maatregelen en acties waarin alle betrokken partijen samen, en op meerdere fronten, deze veelzijdige problematiek aanpakken. De betrokken partijen dienen gezamenlijk de handschoen op te pakken en samen te werken op het gebied van:

- bewustwording en ondersteuning
- wegnemen van belemmeringen
- ontwikkelingsgericht werken

Bewustwording en ondersteuning

Belangrijk is dat bij iedereen begint door te dringen dat de toekomstperspectieven voor een groot deel van de vrijkomende agrarische gebouwen gering zijn. Hiertoe is het van belang dat door eerlijke en genuanceerde informatieverstrekking reële verwachtingen bij erfeigenaren ontstaan. In het beëindigingstraject van de agrarische ondernemer dient de toekomst van bedrijfsgebouwen meegenomen te worden. Verkend zou kunnen worden in hoeverre sloop van de bedrijfsgebouwen (fiscaal) aantrekkelijk gemaakt kan worden.

Belemmeringen wegnemen

Er bestaan ook nog wel wat belemmeringen die herbestemming of sloop in de weg staan, zoals lange bestemmingsplanprocedures, bouwrechten die mogelijk verdwijnen of het simpelweg ontbreken van geld om te slopen. Het is aan te bevelen om te onderzoeken in hoeverre planologische belemmeringen via de nieuwe Omgevingswet weggenomen kunnen worden.

Sloop van de overtollige bedrijfsgebouwen dient een serieuze en (financieel) aantrekkelijke optie te zijn voor de erfeigenaren. Momenteel blijkt dat de eigenaar sloop niet wil of kan financieren. Het is dan ook belangrijk dat er instrumentaria of nieuwe marktconcepten bedacht worden om sloop te financieren. Bijvoorbeeld 1) door sloop te verbinden met andere doelen en opgaven in het landelijk gebied, 2) verhandelbare sloop- en bouwrechten, 3) slim hergebruik van sloopmaterialen of 4) collectieve aanpak slooppogave en ontzorgen van de erfeigenaar.

Ontwikkelingsgericht werken

De aanpak van het leegstandsvraagstuk met betrekking tot agrarisch vastgoed vraagt ook om een meer ontwikkelingsgerichte houding van de verschillende betrokkenen. Naast dat meer ruimte voor lokaal maatwerk nodig is en initiatieven meer toetsen aan globale kaders in plaats van aan strakke normen, is het ook van belang dat er samenwerking op gang komt tussen de diverse betrokkenen om kansrijke initiatieven tot ontwikkeling te laten komen. Deze samenwerking en maatwerk aanpak zouden bij uitstek in een gebiedsgerichte aanpak tot stand kunnen komen. Dan kan namelijk ook een koppeling gelegd worden met de andere opgaven in het landelijk gebied, die als vliegwiel kunnen fungeren voor oplossingsrichtingen met betrekking tot leegstand agrarisch vastgoed. Denk bijvoorbeeld aan de energietransitie en circulaire en biobased economie.

Verder is het belangrijk dat we van elkaar blijven leren. Leegstand is een probleem dat zich in andere sectoren al heeft gemanifesteerd. Mogelijk zijn oplossingen die daar al bedacht zijn ook effectief voor de agrarische bebouwing. Daarnaast is van belang, gezien de grote hoeveelheid belanghebbenden, dat kennis over hoe om te gaan met dit vraagstuk op een goede manier met elkaar gedeeld gaat worden.

1 Inleiding

1.1 Achtergrond en aanleiding

Het landelijk gebied in Nederland beslaat 86 procent van de totale ruimte in Nederland. Heel Nederland heeft daar dus ook mee te maken. De stad kan niet zonder landelijk gebied. Het is een belangrijke voedselproducent, vormt een uitloop- en uitbreidingsgebied, en wordt steeds meer een gebied waar energie voor de stad wordt geproduceerd. De stad en ook het landelijk gebied is gebaat bij een aantrekkelijke woon- en leefomgeving. Dit is ook een belangrijke voorwaarde en concurrentiefactor voor het succes van de onze groeiende steden in de internationale concurrentiestrijd (RLI, 2014; Vereniging Deltametropool, 2016).

In de trendverkenning "Ruimte voor de toekomst in het landelijk gebied" (Nieuwenhuizen *et al.* 2015) worden vijf belangrijke trends beschreven die voor een groot deel de richting zal bepalen waarin het landelijk gebied zich gaat ontwikkelen:

1. Het platteland wordt steeds meer een multifunctionele leef- en werkomgeving.
2. Schaalvergroting van (agrarische) bedrijven en voorzieningen gaat gelijk op met een toename van kleinschalige en lokale initiatieven van burgers en bedrijven.
3. Technologische innovatie kan juist op het platteland de bedrijvigheid en de leefbaarheid vergroten.
4. De kwaliteit van de leefomgeving in het landelijk gebied staat onder druk.
5. Initiatieven van burgers en bedrijven brengen oplossingen voor lokale problemen, maar niet zonder de betrokkenheid van gemeenten.

In het landelijk gebied vindt momenteel een majeure transformatie plaats. Veel ontwikkelingen worden ingegeven door de agrarische sector, zoals agrariërs die stoppen of aan schaalvergroting doen en/of zoeken naar nieuwe functiecombinaties, de strengere regelgeving op gebied van dierenwelzijn en milieu en de onvrede met megastallen. Dit leidt, zeker op regionale schaal, tot prangende gebiedsopgaven met betrekking tot de kwaliteit van de leefomgeving, zoals:

- De komende jaren zal op grote schaal agrarische bebouwing vrijkomen; boerderijen en bijgebouwen, deels cultuurhistorisch interessant en karakteristiek. Voor veruit het grootste deel gaat het echter om meer recent gebouwde bedrijfsgebouwen en ligstallen van sinds de jaren zeventig. Het leidt tot een omvangrijke opgave in termen van herbestemming/sloop (en sanering), ofwel leegstand/ruïnevorming (Gies *et al.* 2014).
- Typische kenmerken en leefbaarheid van het landelijk gebied komen onder druk te staan (landschap, de ruimte en de rust) en opgaven m.b.t. erfgoed, landschapsbeheer en ruimtelijke kwaliteit nemen toe.

De complexe opgave valt samen met – en wordt versterkt door – de andere uitdagingen waar het landelijk gebied voor staat. Denk aan de demografische (en economische) krimp, de energietransitie, klimaatadaptatie en de natuuropgave. Deze ontwikkelingen spelen zich af binnen de context van een terugtrekkende overheid die minder investeert en de verwachting heeft dat 'de energieke samenleving' (met bottom-up-initiatieven) allerlei beleidsopgaven realiseert.

1.2 Probleemstelling

De hoeveelheid vrijkomende agrarische bebouwing en de impact van de agrarische ontwikkelingen op de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied (en dus indirect ook de stad) wordt zo groot dat het effect zal gaan hebben op behoud van erfgoed en de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit en dat dit regionaal zal verschillen. Hoewel de interesse in het onderwerp groeit, zijn initiatieven nog niet of

nauwelijks met elkaar verbonden. Er zijn vele probleemeigenaren, met diverse belangen, veelal latent. Daarbij zijn het kennisniveau en de positie op de maatschappelijke en politieke agenda duidelijk veel lager dan bij vergelijkbare dossiers, zoals de leegstand bij winkels en kantoren. De achterliggende oorzaken en met name de consequenties voor de ruimtelijke kwaliteit zijn onvoldoende in beeld. Hoewel er nog geen regie is qua initiatieven en evenmin qua keuzes op hoger schaalniveau over wat te behouden en wat te slopen, lijkt de bereidheid tot samenwerking er wel te zijn. De uitdaging is om belanghebbenden/belangen, lopende initiatieven en kennisbronnen (studies, goede voorbeelden, pilots et cetera) bijeen te brengen om zo gezamenlijk en efficiënt de ontbrekende puzzelstukjes te maken en leggen en de transformatie waar mogelijk te begeleiden met verbetering van de ruimtelijke kwaliteit als inzet.

De Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed en het ministerie van Infrastructuur en Milieu, mede ondersteund door RVO, hebben het initiatief genomen om de krachten op het onderwerp te gaan bundelen. Dit moet leiden tot een breed netwerk, een gedeeld beeld van de opgave en een agenda met oplossingsrichtingen. Inhoudelijk betreft het initiatief zowel de gevolgen van de verwachte leegstand (vrijkomende agrarische bebouwing) alsook de veranderingen in de agrarische sector (opschaling, functiecombinaties) in het landelijk gebied. Leegstand is, naast schaalvergroting, namelijk slechts een van de consequenties van de landbouwontwikkelingen. Andere relevante aspecten zijn impact op natuur, landschapsbeheer, asbest, infrastructuur, de rol van het ommeland voor de stad en de vitaliteit en ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied.

1.3 Projectdoelstelling

Het doel van dit project is:

- Agenderen van de opgave met betrekking tot de leegstand en ontwikkelingen in de agrarische sector: hoewel veel partijen het belang zien, tast men ook in het duister wat betreft de oorzaken, omvang (regionale verschillen) en mogelijke oplossingen. Hoewel vooral decentrale overheden eerstverantwoordelijk zijn, speelt het vraagstuk ook op een hoger ruimtelijk schaalniveau en vanuit de systeemverantwoordelijkheid van het rijk.
- Netwerkvorming en realiseren van een betere samenwerking en kennisuitwisseling tussen betrokken partijen. Hiertoe een kansrijke setting ontwikkelen voor de diverse stakeholders en streven naar een gedeelde urgentie/agenda.
- Kennis van de achtergronden van de opgave verdiepen: hoe komt het, welke mechanismen werken er, wat gebeurt er als we niets doen?
- Inzicht geven in regionale verschillen rond erfgoed, landschappelijke kwaliteiten en relatie met demografie.
- Slimme oplossingen en goede voorbeelden verzamelen.
- Schetsen van mogelijkheden van verschillende overheden en andere actoren.

1.4 Materiaal en methoden

In dit rapport brengen we de aard en omvang van de leegstand agrarische vastgoed en de rol, probleemperceptie, belangen en handelingsperspectieven voor de relevante stakeholders in beeld.

De analyse naar de aard en omvang van de huidige en de te verwachten leegstand tot 2030 start met een kwantitatieve analyse van de bestaande situatie. Vervolgens wordt op basis van de ontwikkelingen uit het verleden een toekomstscenario geschetst. Naast analyse van de beschikbare databronnen is een literatuurstudie gedaan en zijn interviews gehouden om het vraagstuk nader te duiden.

1.4.1 Kwantitatieve analyse

Databronnen en -verwerking

De kwantitatieve analyse brengt het aantal erven in het landelijk gebied in beeld, welke erven momenteel in agrarisch gebruik zijn en welke erven met bijbehorende vierkante meters gebouwen tussen 2000 en 2012 zijn vrijgekomen of tot 2030 gaan vrijkomen. Daarnaast maken we een inschatting in welke mate de vrijgekomen of nog vrij te komen agrarische gebouwen leegstaan of komen te staan.

Hiervoor is een combinatie gemaakt van de volgende (geo)databronnen, die tezamen inzicht geven in de situatie in 2012:

- Geografische Informatie Agrarische Bedrijven bestand (GIAB), peiljaar 2000, 2011 en 2012
- Afbakening landelijk gebied (bebouwingskernen, 2011)
- Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG), 2012
- Kadastrale percelen 2010, uit de Basisregistratie Kadaster (BRK)

Door een combinatie te maken van deze (geo)data¹ is het mogelijk om van een erf in het landelijk gebied de volgende eigenschappen te achterhalen:

- erf in het buitengebied
- agrarisch of niet-agrarisch erf
- type agrarisch bedrijf
- economische omvang
- leeftijd bedrijfshoofd
- opvolgingssituatie
- type gebouw (woonhuis of overig)
- omvang gebouwen in m²
- bouwjaar gebouwen

Is er sprake van meerdere bedrijfsregistraties op één locatie, dan zijn de bedrijfsgegevens per locatie (postcode-huisnummercombinatie) geaggregeerd.

Definitie agrarische bebouwing

Ingeval we in deze studie spreken over agrarische bebouwing, dan praten we feitelijk over alle gebouwen die op een agrarisch erf staan. Het gaat dan om de gebouwen met een geheel of gedeeltelijke woonfunctie² of bedrijfsgebouwen (gebouwen zonder woonfunctie die gebruikt worden voor het houden van vee, opslag van producten en stallen van machines). Erfverharding, (sleuf)silo's en kuilplaten worden niet meegenomen. Verder hebben we glastuinbouw buiten beschouwing gelaten en daarmee meestal de kasopstanden³ ook niet meegenomen.

Afbakening landelijk gebied

Voor de kwalitatieve analyse bakenen we het landelijk gebied in Nederland tot alle gebieden buiten de bebouwingskernen.

NB Specifiek voor provincie Noord-Brabant bakenen we het af tot de gebieden Gemengd Landelijk Gebied, Groenblauwe Mantel en Ecologische hoofdstructuur volgens de integrale structuurkaart uit Verordening Ruimte 2014 van de provincie Noord-Brabant. Dat betekent dat Bestaand Stedelijk Gebied niet is meegenomen. Hierin bevinden zich namelijk alle steden, dorpen en woonkernen (zie ook Gies *et al.*, 2016).

¹ Op basis van adresgegevens of geografische ligging.

² Voor de categorie gebouwen met een woonfunctie zijn in de BAG alle gebouwen geselecteerd waar, al dan niet in combinatie met andere functies, een woonfunctie aanwezig is. Dit betekent dat in de situatie dat woonhuis en stal of schuur aan elkaar verbonden zijn (wat bij oude agrarische bebouwing vaak het geval is), deze tot de gebouwen met een woonfunctie zijn toegerekend. Bedrijfsgebouwen hebben enkel bedrijfsmatige doelen, zoals stallen en schuren.

³ Kasopstanden zijn niet duidelijk met behulp van de BAG in beeld te brengen, omdat deze niet altijd zijn opgenomen of omdat ze niet als zodanig in functie te onderscheiden zijn.

Cultureel erfgoed

De Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed speelt vooral een rol bij rijksmonumenten, de stads- en dorpsgezichten, wederopbouw- en werelderfgoedgebieden. De begrenzingen van deze gebieden en locaties zijn afkomstig uit het Nationaal Georegister en zijn gecombineerd met de agrarische erven en gebouwen. Per erf is gekeken of er een combinatie met een van deze erfgoedcategorieën mogelijk was en vervolgens zijn alle gebouwen op het erf toegewezen aan de categorie. In geval van rijksmonumenten was het niet mogelijk om per gebouw te bepalen welke als rijksmonument is aangewezen. Daarom maken we daar steeds onderscheid in bouwperiode, waarbij we veronderstellen dat de bebouwing van voor 1965 de te beschermen gebouwen zullen zijn.

1.4.2 Literatuurstudie, interviews en consultatiebijeenkomst

Naast de kwantitatieve analyse is aan de hand van interviews met regionale deskundigen en belanghebbenden en raadpleging van literatuur inzicht verkregen in de oorzaken en gevolgen van leegstand in agrarisch vastgoed. Daarbij is ook nader ingegaan op de vraag in hoeverre het een probleem is, wie daarvoor verantwoordelijk is, welke oplossingsrichtingen er zijn en wie daar een rol in speelt.

Verschillende partijen, zoals de gemeentes Lochem, Borne, Oldambt, Bellingwedde, Hulst, Terneuzen, provincies Noord-Brabant & Zeeland en Stichting Oversticht zijn geïnterviewd. Verder is er op 19 april 2016 in Amersfoort een consultatieronde geweest voor Rijksoverheden en Provincies. Daar waren vertegenwoordigers van Ministerie van IenM, College van Rijksadviseurs, Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed, Ministerie van OC&W (erfgoed), Ministerie van Financiën, Rijksdienst voor Ondernemend Nederland, VNG (werkgroep VAB), provincies Gelderland, Noord-Brabant, Utrecht, Limburg, Friesland en Flevoland en Gebiedscoöperatie O-gen aanwezig.

De interviews en de bevindingen uit de consultatieronde zijn niet integraal uitgewerkt, alleen de belangrijkste bevindingen zijn in deze rapportage verwerkt.

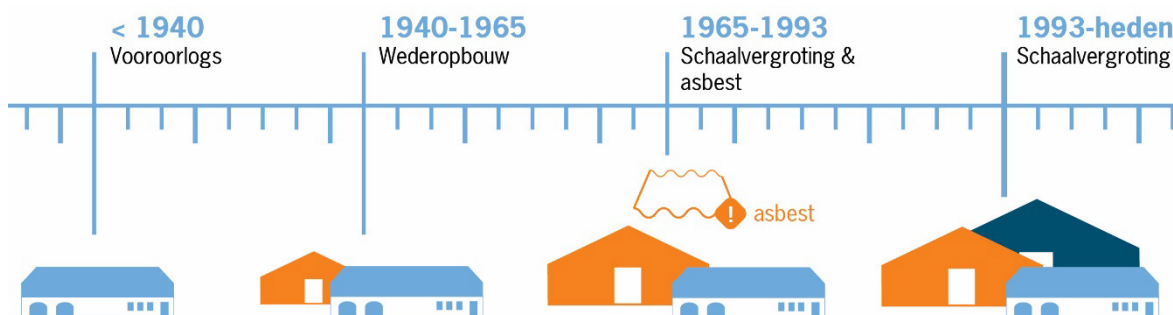
1.5 Leeswijzer

Het rapport is begint in hoofdstuk 2 met een schets van de ontwikkelingen in de landbouw en de effecten op het landschap waarin de nadruk gelegd wordt op de agrarische bedrijfsgebouwen. In hoofdstuk 3 beschrijven we de aard en omvang van de huidige agrarische gebouwen met daarin specifiek aandacht voor cultureel erfgoed. In hoofdstuk 4 wordt vervolgens in gegaan op de leegstand van het agrarische vastgoed. Hoe ontstaat het, hoe groot is de aard en omvang momenteel en in de toekomst. In hoofdstuk 5 beschrijven we de problematiek, belemmeringen en kansen van leegstand en in hoofdstuk 6 beschrijven we ten slotte de opgaven en oplossingsrichtingen.

2 Ontwikkeling agrarische sector

2.1 Kenmerkende bouwperioden agrarische bebouwing

De agrarische ontwikkeling in Nederland kent globaal vier kenmerkende bouwperioden (zie Figuur 1).



Figuur 1 Kenmerkende perioden voor agrarische ontwikkeling en bouw in Nederland.

Vooroorlogse periode (voor 1940)

Voor 1940 was het landelijk gebied in Nederland grotendeels agrarisch. De kleigebieden waren belangrijke akkerbouwgebied en op de zandgronden bestond het traditionele gemengde bedrijf met akkers, hooilanden en zeer extensief gebruikte woeste gronden. De bevolking groeide snel, vergezeld van een industrialisatieproces. De landbouw ging daar in mee en met de intrede van kunstmest (tussen 1850–1900) werden enorme sprongen in gewasopbrengsten gemaakt. Landbouw organiseerde zich in coöperaties waarmee inkoop en verwerking van producten voor de kleine boeren makkelijker gemaakt kon worden. Grote delen woeste grond werden omgezet in landbouwgrond (ontginningsgebieden). De zandgronden en veenweidegebieden waren bij uitstek het domein van de gezinsbedrijven. In grote delen van de kustprovincies, zoals in Groningen en in het zuidwestelijke zeeleigebied, was loonarbeid nog veel aanwezig (zgn. herenboeren). Ook in delen van de rivierengebieden en Gelderse Achterhoek kwamen deze boeren voor. Er ontstond een verscheidenheid aan boerderijtypen. Bekende typen zijn de stolpboerderij in Noord-Holland, de kop-hals-rompboerderij in Friesland, de langevelboerderij in Brabant en Noord-Limburg, de Zeeuwse en Vlaamse schuren in Zuidwest Nederland, de Carré hofboerderijen in Zuid-Limburg en de hallenhuishoerderijen in Oost-Nederland. Woon- en bedrijfsgedeelten zitten vaak bij elkaar in het gebouw of zijn aan elkaar verbonden.



Figuur 2 Halleboerderij in Overijssel (links) en wederopbouwboerderij Noord-Brabant (rechts).

Wederopbouwperiode (1940–1965)

Na de oorlog was alles gericht op het herstel van de economie en industriële productie en het, onder leiding van Mansholt, op orde brengen van de voedselvoorziening. De rol van de overheid was sterk interveniërend en regulerend (Bieleman, 2008). Er werd gestuurd op productiviteitverhoging, goede voedseldistributie en beheersing van de voedselprijzen. De agrarische bedrijven ontwikkelden zich tot gezinsbedrijven waarbij het overgrote deel van het werk door de boer en gezinsleden gedaan werd (Bieleman, 2008). Er werd veel geld geïnvesteerd in onderzoek, onderwijs en schaalvergroting om zo de boer een economisch goed bestaan te geven. In de oorlog verwoeste boerderijen werden herbouwd met streekeigen kenmerken die een moderne agrarische bedrijfsvoering toelieten (ruim 8.000 boerderijen in sobere stijl). Daarnaast werd in Flevoland 100.000 ha nieuw agrarisch land met moderne boerderijen gecreëerd.

Schaalvergrotingsperiode met asbest (1965–1993)

Na de wederopbouwperiode ontstond de periode van schaalvergroting en rationalisatie van de landbouw. Door stijging van het Nederlandse loonpeil stegen de loonkosten voor boeren en moesten zij arbeidskosten terugdringen en verdere kostprijsreductie bewerkstelligen door meer en efficiënter te produceren. Het inkomensniveau van de boer werd daardoor verbeterd, terwijl de prijzen voor producten geen stijging lieten zien (Bieleman, 2008). Via landbouwvoorlichting van de overheid werden boeren over nieuwe landbouwmethoden geïnformeerd en gestimuleerd deze toe te passen. Daarnaast voerde de overheid in die tijd actief structuurbeleid door bijvoorbeeld ruilverkaveling en boerderijverplaatsingen.

Bedrijven specialiseerden zich steeds meer. De traditionele gemengde bedrijven op zandgronden ontwikkelden zich tot een intensieve veehouderij op basis van geïmporteerde veevoeringrediënten via de Rotterdamse Haven. De land- en tuinbouwsector veranderde van een op de Nederlandse markt georiënteerde producent tot een belangrijke exporteur met een grote bijdrage aan het bruto nationaal product.

Streekgebonden bouwen was in deze periode niet meer aan de orde. Stallen werden op de efficiëntste en goedkoopste manier gebouwd. Gebrek aan architectonische kwaliteiten en regionale verschillen maken dat deze gebouwen een beperkte (cultuur)historische waarde hebben. De stallen werden in deze periode bijna zonder uitzondering bedekt met asbesthoudende golfplaten. Sinds 1 juli 1993 werd gebruik van asbest door bedrijven verboden. Op veel van de huidige gebouwen uit deze periode liggen deze asbestdaken nog. Uiterlijk 2024 dienen deze gebouwen van asbest te zijn ontdaan door de eigenaar.



Figuur 3 Ligboxenstal jaren zeventig (links) en moderne ligboxenstal melkveehouderij (rechts).

Schaalvergroting, verduurzaming en beperkingen aan groei (1994–heden)

De eerste beperkingen aan groei kwamen in de jaren negentig aan het licht. Er ontstond overproductie binnen Europa en de intensivering van de voedselproductie leidde tot milieuproblemen. Er werden productieregulerende maatregelen (bijv. melkquota) en milieumaatregelen (bijv. mestwetgeving)

genomen. Strategie van de primaire landbouwbedrijven was doorgaans – en is nog steeds – inzet op hogere plantaardige en dierlijke productie per arbeidskracht, per ha en per dier en per eenheid van grondstoffen. De grote investeringen die hiermee gepaard gaan, worden gecompenseerd door bedrijfsvergroting (meer dieren en/of grond per bedrijf) en meer specialisatie. Het ruimtelijk beleid maakte het mogelijk dat bedrijven zich ontwikkelden op de locatie waar ze van oudsher gevestigd waren.

De varkenspest in 1997 was aanleiding tot een herstructurering van de intensieve veehouderij in de veedichte gebieden op de zandgronden. Met regelingen uit die periode, zoals de Regeling Beëindiging Veehouderijtakken (RBV) en Ruimte voor Ruimte-Regeling, kromp de intensieve veehouderij en zijn tot aan 2010 in deze gebieden bij ruim 4.000 veehouders ca. 3 miljoen m² stallen gesloopt (Anonymus, 2010). De laatste jaren wordt fors ingezet op verdere verduurzaming van de agrarische sector. In sommige sectoren, zoals de intensieve veehouderij, betekent dat groei op de agrarische locaties aan banden gelegd wordt via maximale bouwblockgroottes.

2.2 Landschappelijke effecten

De ontwikkelingen in de agrarische sector hebben gevolgen voor het Nederlandse landschap. Het aantal bedrijven neemt af, resterende bedrijven worden groter en de productie wordt steeds verder beheerst door technische sturing en ingrepen. De veranderingen hebben grote gevolgen voor het grotendeels door boeren beheerde landschap. Schaalvergroting speelt in alle sectoren en in alle landschapstypen, de mate waarin en de effecten ervan op het landschap verschillen echter per regio. Wel is het zo dat de streekeigen agrarische landschappen, die van oudsher sterk van elkaar verschillen, steeds meer op elkaar gaan lijken.

Agricola *et al.* 2010 onderscheiden vier categorieën landbouwontwikkelingen die tot landschappelijke veranderingen leiden:

- Schaalvergroting, intensivering en specialisering
- Teeltaanpassingen
- Verbreding en verdieping
- Bedrijfsbeëindiging

Als gevolg van deze ontwikkelingen concluderen Agricola *et al.* (2010) dat over het algemeen verdichting en verstening van het landschap aan de orde is als gevolg van steeds groter wordende stal- en glascomplexen. Verder leidt de verbetering van de agrarische productieomstandigheden en inzet van grote machines tot verlies aan karakteristieke landschapselementen en verkavelingspatronen en het gebruik van de grond (weidegang en permanent grasland). De voormalige agrarische erven krijgen vaak een andere functie. De effecten van deze functiemenging zijn niet eenduidig. Ze kunnen leiden tot meer verrommeling en verstening waardoor de eigenheid en herkenbaarheid van gebieden teruglopen.

Er zijn perspectieven nodig voor zorgvuldig beheer van de landschappelijke kwaliteit van het Nederlandse platteland. Agricola *et al.* (2012) geven aan dat dit niet per se betekent dat de bovengenoemde ontwikkelingen in de landbouw tegengehouden moeten worden, maar ze zodanig te geleiden door overheden en bedrijven dat kansen worden benut om ook de landschappelijke kwaliteit te versterken.

Ook het College van Rijksadviseurs (CRA, 2015) constateert dat de transformatie van het Nederlandse cultuurlandschap voortduurt. Als gevolg van de decentralisatie van het landschapsbeleid is er sprake een versnipperde aanpak waarbij sterke neiging is het primaat bij burgers en maatschappelijke organisaties te leggen. Als gevolg daarvan raakt het cultuurlandschap onderhevig aan fragmentatie en talloze compromissen en verliest het landschap snel zijn betekenis als ruimtelijk integratiekader, een ontwikkeling die het CRA zorgen baart.

2.3 Ontwikkelingen agrarische sector in cijfers

In 1950 waren er 410.000 agrarische bedrijven, momenteel zijn er daar nog ca. 55.000 bedrijven (14%) van over (zie Tabel 1). Momenteel is 1,8 miljoen ha in agrarisch gebruik. Dit is ruim de helft van de totale oppervlakte in heel Nederland. Het areaal is sinds 1950 met een 0,5 miljoen ha afgenomen door met name stedelijke uitbreiding, infrastructurele werken en natuurontwikkeling.

De agrarische productie is sterk gestegen. Voor de dierlijke producten (vlees, zuivel, eieren) zien we dat enerzijds de productie stijgt door een hogere productiviteit per dier (melk en eieren) en meer dieren (vlees).

Tabel 1 Ontwikkeling aantal bedrijven, areaal landbouwgrond en veestapel en melk- en eierenproductie tussen 1950-2015 (Bron: CBS Statline, eigen bewerking Wageningen Environmental Research).

	1950*	2016**	verandering t.o.v. 1950
Agrarische bedrijven (x duizend bedrijven)	410	55	-84%
Totale cultuurgrond (mln ha)	2.3	1.8	-21%
Melk- en kalfkoeien (x miljoen dieren)	1.5	1.6	+7%
Melk (mln kg)	5737	11941	+108%
Vleeskalveren (mln dieren)	0.08	0.9	+1065%
Leghennen (mln dieren)	37	47.7	+26%
Eieren (mln kg)	114	670	+488%
Slachtkuikens (mln dieren)	4.5	49.1	+985%
Varkens (mln dieren)	1.8	12.6	+578%

(*) voor vleeskalveren, leghennen en slachtkuikens komen de cijfers uit 1960 i.p.v. 1950.

(**) voor melk- en eierenproductie zijn de cijfers uit 2010 i.p.v. 2016.

2.4 Uitdagingen voor de toekomst

Na jaren van groei, intensivering van onze agrarische productie en optimalisatie van de keten bevindt de Nederlandse land- en tuinbouw zich momenteel in een spanningsveld. Aan de ene kant staan scherpe concurrentieverhoudingen op de wereldmarkt, met schommelende prijzen. Aan de andere kant staat de samenleving die steeds hogere eisen stelt. Politieke en economische veranderingen, nationaal en internationaal, roepen fundamentele vragen op over de toekomstige plaats van de land- en tuinbouw in de Nederlandse samenleving (RLI, 2013). Die veranderingen worden aangejaagd door de maatschappelijke discussie over de landbouw, maar ook door het krimpende aantal agrarische bedrijven en de verwachte wijziging in aard en omvang van de vraag naar voedsel. De maatschappelijke discussie strekt zich uit van de verdeling van de marges binnen de keten (o.a. Vitaliseringsplan Varkenshouderij 2016) tot welzijn en gezondheid van dieren, en van de risico's van grote stallen voor volksgezondheid (o.a. onderzoek Veehouderij en Gezondheid Omwonenden, 2016) tot de noodzakelijke overgang van fossiele naar hernieuwbare energie.

Het manifest van Jaar van de Ruimte⁴ "Wij maken Nederland" (2015) noemt "Breng agrarische productie in balans met de omgeving" als een van de onvermijdelijke opgave voor Nederland tot 2040. Daarin wordt gepleit voor een gebiedsgerichte invulling om schadelijke gevolgen van de productieomstandigheden terug te dringen en de verdere diversificatie van de landbouw vorm te geven. Dit vereist ruimtelijke sturing om enerzijds kwetsbare agrarische cultuurlandschappen te beschermen en anderzijds nieuwe karaktervolle productielandschappen te ontwikkelen.

⁴ Een serie van evenementen waarin het maatschappelijke, politieke en professionele debat over de ruimtelijke toekomst van Nederland is gevoerd.

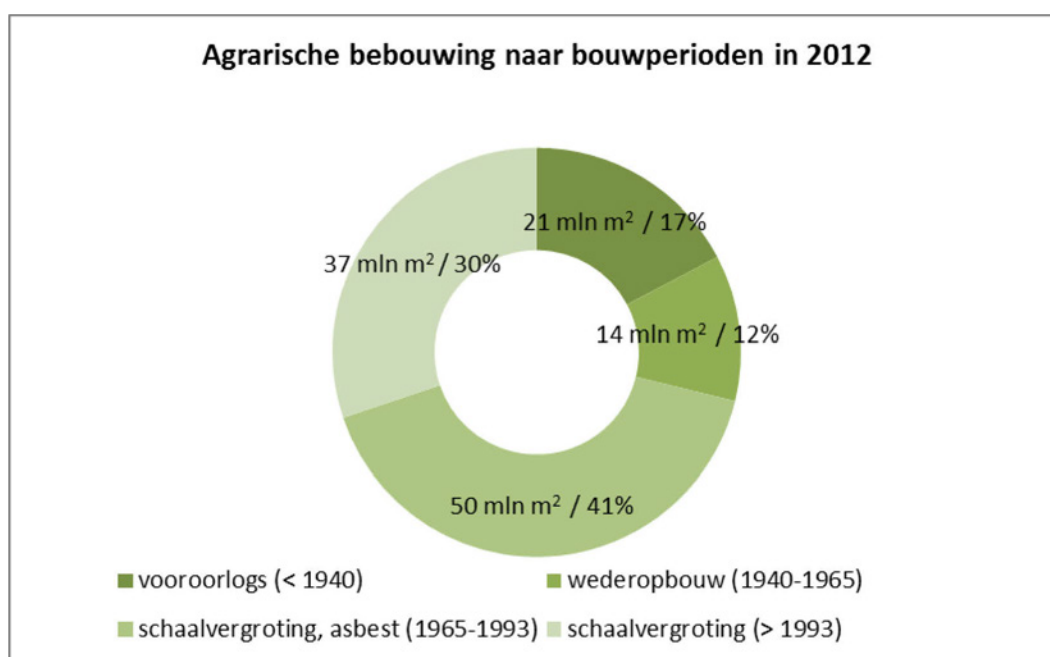
De kansen voor de agrarische sector liggen met name in de crossovers met andere sectoren en technologieën. De landbouw is cruciaal in de biobased en circulaire economie. De komende jaren is er sprake van verbreding van voedselproductie naar biodiversiteit, energie en grondstoffen. Ook zal binnen de voedselproductie meer aandacht bestaan voor de wijze van produceren en afzet richting consument.

3 Aard en omvang agrarische bebouwing

3.1 Huidige omvang agrarische bebouwing landelijk gebied

3.1.1 Omvang naar kenmerkende bouwperiode

In 2012 is 122 miljoen m² bebouwing (exclusief glastuinbouw) in het landelijk gebied van Nederland in gebruik bij ca. 64.000 geregistreerde agrarische bedrijven. Voormalige agrarische gebouwen waar geen agrarisch bedrijf geregistreerd staat, is hier niet bij in begrepen. Ruim 27 miljoen m² (22%) van deze agrarische bebouwing heeft een woonfunctie of woonfunctie in combinatie met een andere functie. De overige gebouwen zijn bedrijfsgebouwen bestemd voor de agrarische activiteiten.

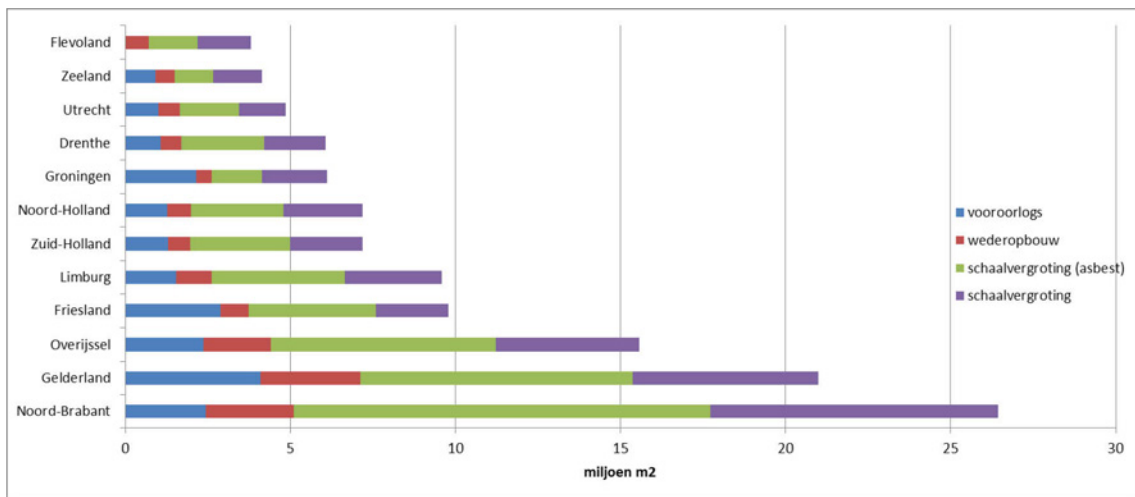


Figuur 4 Totale omvang agrarische bebouwing in Nederland uitgesplitst naar de kenmerkende bouwperiodes (Bron: BAG, GIAB 2012, TOP10-NL, bewerking Wageningen Environmental Research).

Gemiddeld stamt 17% van de agrarische bebouwing uit de vooroorlogsperiode (voor 1940), 12% komt voort uit wederopbouwperiode (1940-1965) en 71% van de bebouwing in de periode van de agrarische schaalvergroting vanaf 1965 tot heden (zie Figuur 4).

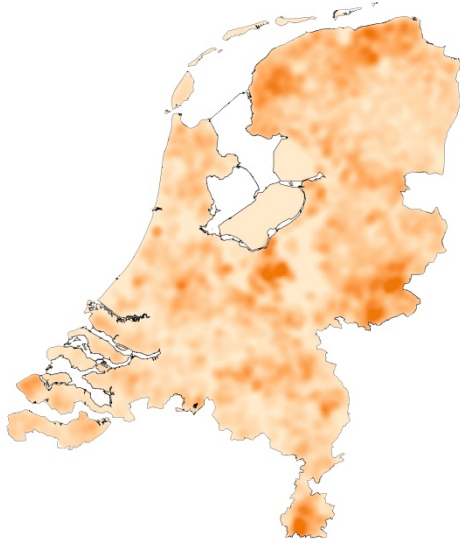
Regionaal zien we daar wel verschillen in (zie Figuur 5 en 6). In het noorden van Friesland en Groningen en in Zuid-Limburg is er relatief meer oudere bebouwing aanwezig dan in de rest van Nederland (meer dan 40% vooroorlogs en wederopbouw). In Oost Brabant, Gelderse Vallei en de IJsselmeerpolders is de bebouwing uit de schaalvergrotingsperiode relatief het grootst.

De meeste agrarische bebouwing komt voor in de belangrijkste veehouderijregio's in Noord-Brabant, Gelderland en Overijssel. Hier staat ruim 50% van de totale agrarische bebouwing in Nederland voor (zie Figuur 5).

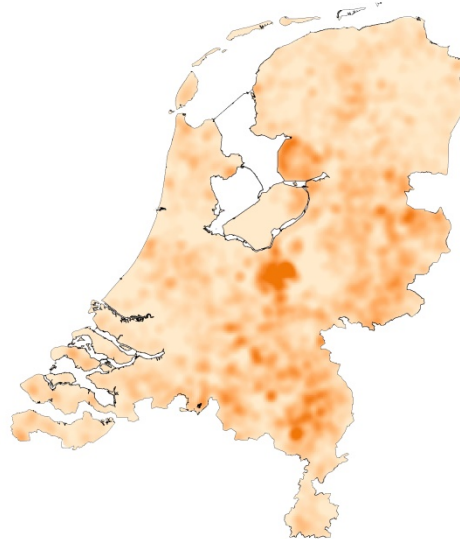


Figuur 5 Totale omvang agrarische bebouwing per provincie uitgesplitst naar de kenmerkende bouwperiodes (Bron: BAG, GIAB 2012, TOP10-NL, bewerking Wageningen Environmental Research).

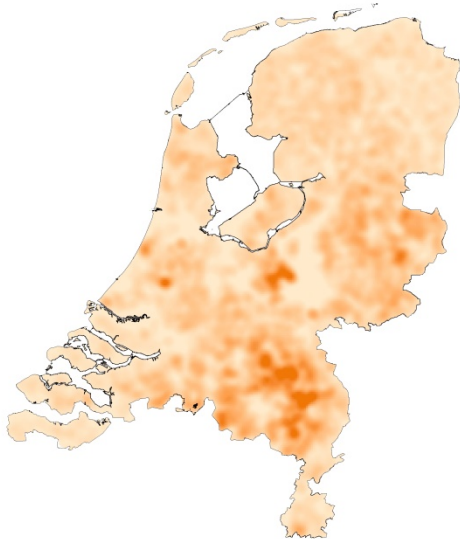
Bouwperiode < 1940



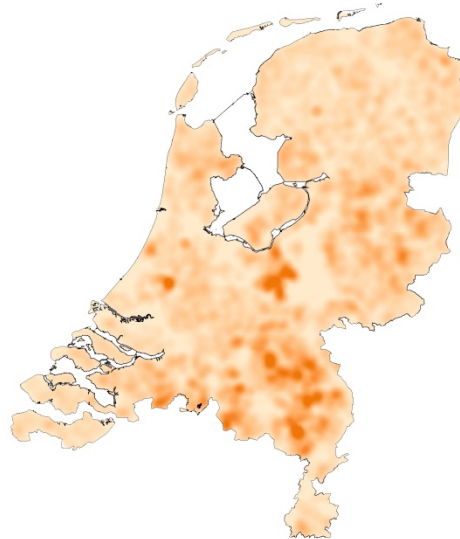
Bouwperiode 1940-1965



Bouwperiode 1965-1993



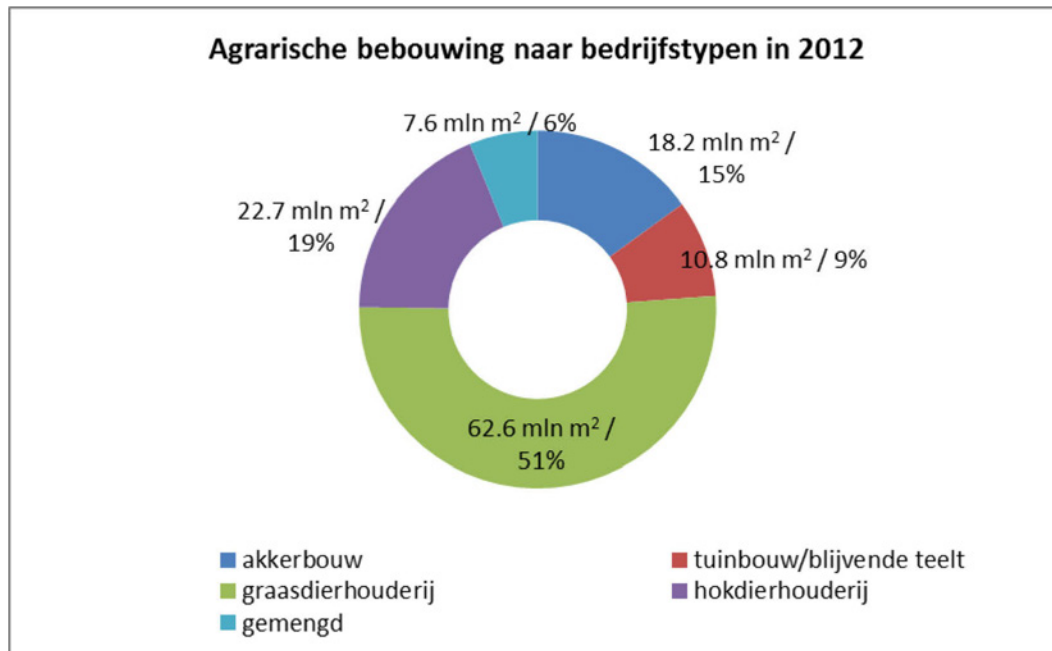
Bouwperiode > 1993



Figuur 6 Dichtheidskaarten naar bouwperiode huidige agrarische bebouwing (Bron: BAG, GIAB 2012, TOP10-NL, bewerking Wageningen Environmental Research). NB Het betreft relatieve dichtheiden waardoor de kaarten onderling niet vergelijkbaar zijn.

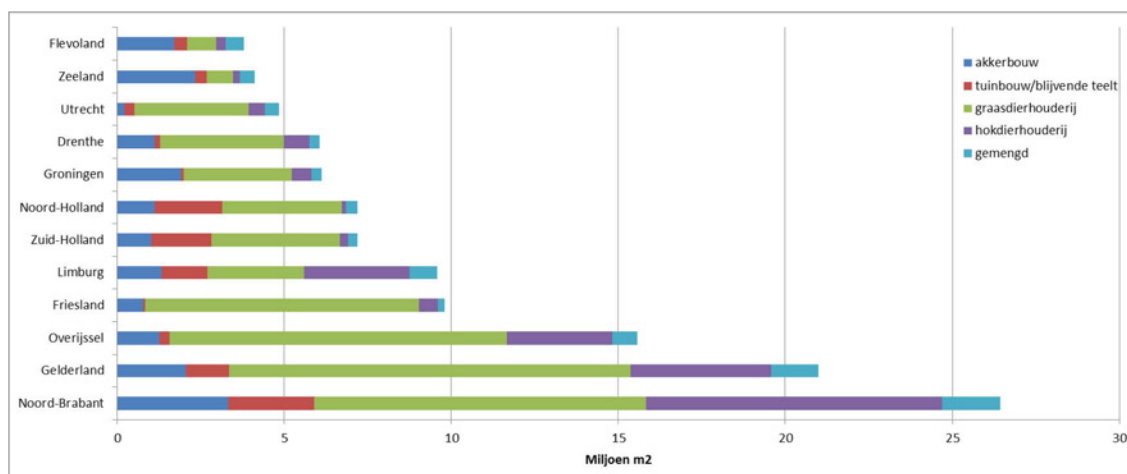
3.1.2 Omvang naar bedrijfstypen

Ongeveer 75% van de agrarische gebouwen in Nederland is in gebruik bij veehouderijbedrijven (zie Figuur 7). Deze agrarische gebouwen worden vooral gebruikt voor het huisvesten van dieren. Binnen de veehouderij is 75% van de omvang agrarische bebouwing in gebruik bij de graasdierhouderij (koeien, schapen en geiten) en 25% van de omvang agrarische bebouwing in gebruik bij de hokdierhouderij (varkens, kippen en nertsen).



Figuur 7 Totale omvang agrarische bebouwing in Nederland uitgesplitst naar bedrijfstypen (Bron: BAG, GIAB 2012, TOP10-NL, bewerking Wageningen Environmental Research).

Per regio zien we grote verschillen (zie Figuur 8). In Flevoland en Zeeland zijn de schuren van akkerbouwers relatief veel aanwezig. In de belangrijke veehouderijregio's in Overijssel, Gelderland, Noord-Brabant en Limburg de agrarische bebouwing vooral in gebruik door de veehouderij.



Figuur 8 Totale omvang agrarische bebouwing per provincie uitgesplitst naar agrarische bedrijfstypen (Bron: BAG, GIAB 2012, TOP10-NL, bewerking Wageningen Environmental Research).

3.2 Agrarisch cultureel erfgoed

In Nederland worden monumenten of historische structuren beschermd door ze aan te wijzen als Rijksmonumenten, gemeentelijke monumenten, provinciale monumenten of beschermde stads- en dorpsgezichten. De Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed speelt vooral een rol bij rijksmonumenten, de stads- en dorpsgezichten, wederopbouw- en werelderfgoedgebieden. In deze gebieden ligt ook bebouwing die een agrarische functie hebben of gehad hebben. In deze paragraaf gaan we in op hoeveel van de agrarische bebouwing die momenteel nog voor agrarische doeleinden in gebruik zijn, behoren tot deze categorieën van cultureel erfgoed. Daarbij moet direct opgemerkt worden dat niet alle bebouwing dan ook tot het cultureel erfgoed behoort. Bij een boerderij die tot de Rijksmonumenten behoort, staan mogelijk ook stallen uit de schaalvergrotingsperiode die niet tot het monument behoren. We splitsten de cijfers daarom uit naar bouwperiodes om zodoende inzicht te krijgen of het om oude bebouwing gaat (waarschijnlijk dan wel karakteristiek).

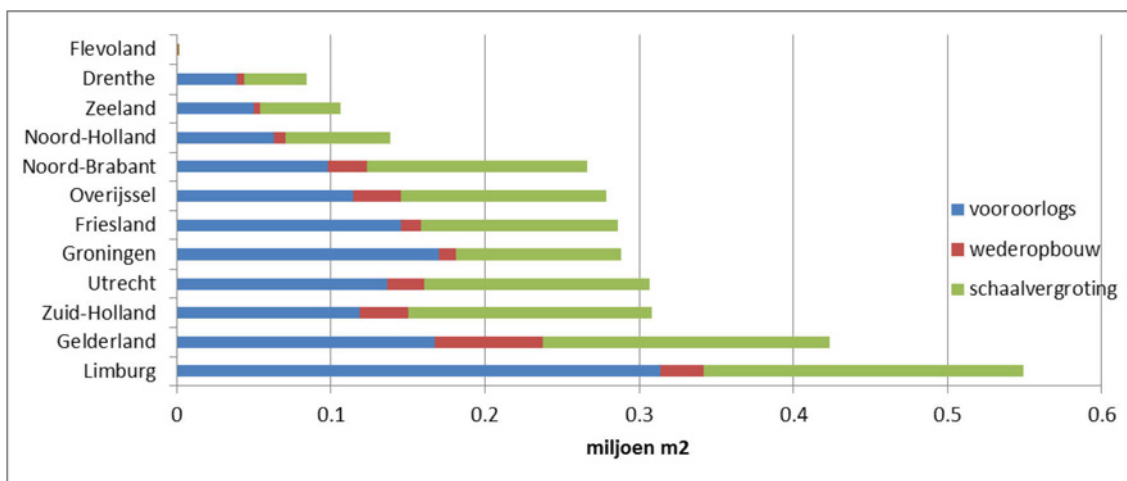
3.2.1 Rijksmonumenten agrarische bebouwing

Rijksmonumenten zijn gebouwen of andere objecten die van nationaal belang zijn. Bijvoorbeeld door hun schoonheid of door de geschiedenis van het pand voor Nederland. Nederland telt bijna 62.000 rijksmonumenten. Woonhuizen vormen de grootste groep. Er staan ruim 7.500 boerderijen op de lijst. Op ongeveer een kwart van deze locaties is in 2012 nog een geregistreerd agrarisch bedrijf actief (zie Tabel 2). Ook hier weer regionale verschillen. In Friesland is op 38% van de boerderijen die als Rijksmonument benoemd zijn een agrarisch bedrijf actief. In Drenthe is nog maar op 14% van de oorspronkelijk agrarische Rijksmonumenten een agrarisch bedrijf actief.

Tabel 2 Aantal boerderijen op de Rijksmonumentenlijst en aantal en percentage actieve agrarische bedrijven (Bron: erfgoedmonitor 2015 RCE, GIAB 2012).

Provincie	Aantal boerderijen op Rijksmonumentenlijst	actieve agrarische bedrijven op Rijksmonumentenlijst	
		aantal	percentage
Drenthe	516	73	14%
Flevoland	6	1	17%
Friesland	445	169	38%
Gelderland	1146	246	21%
Groningen	465	138	30%
Limburg	998	287	29%
Noord-Brabant	849	177	21%
Noord-Holland	570	113	20%
Overijssel	835	231	28%
Utrecht	626	176	28%
Zeeland	241	73	30%
Zuid-Holland	893	211	24%
Nederland	7590	1895	25%

Figuur 9 geeft inzicht in hoeveel agrarische bebouwing behoort tot de locaties waar een Rijksmonument aanwezig is. In totaal gaat het om ruim 3 miljoen m². Dit betreft 2,5% van de totale agrarische bebouwing in 2012. Daarvan stamt ongeveer 52% uit de periode van voor 1965 en de rest is in de schaalvergrotingsperiode tot aan nu gebouwd. Limburg kent de grootste omvang agrarische bebouwing behorende tot de Rijksmonumenten, waar in 2012 nog agrarische bedrijven actief zijn.

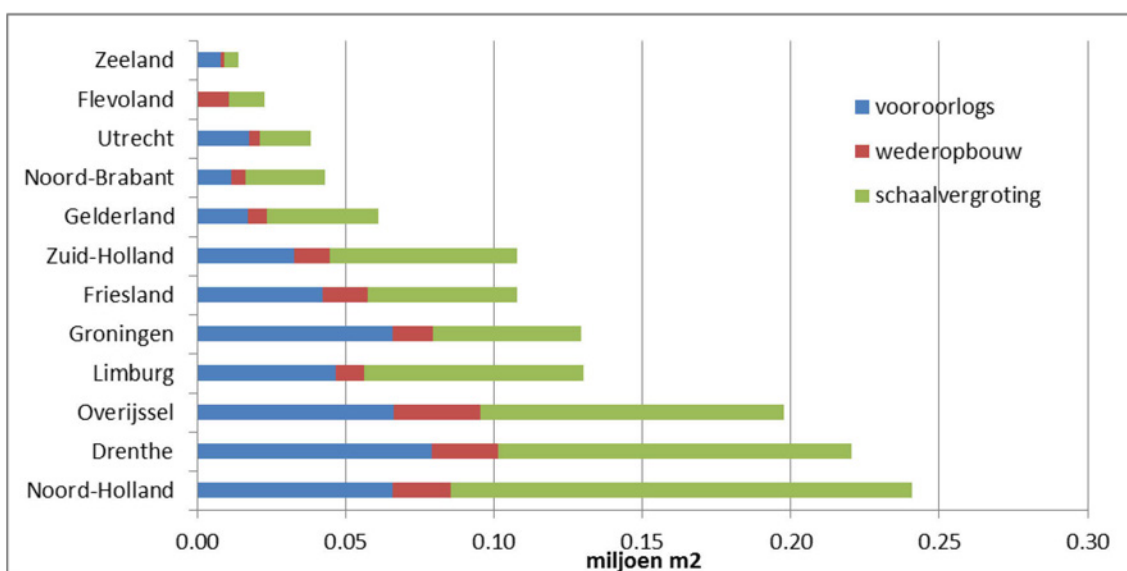


Figuur 9 Totale omvang, in 2012 actieve, agrarische bebouwing behorende bij Rijksmonumenten, per provincie uitgesplitst naar de kenmerkende bouwperiodes (Bron: BAG 2012, GIAB 2012, Erfgoedmonitor 2015 RCE, bewerking Wageningen Environmental Research).

3.2.2 Agrarische bebouwing in beschermd stads- en dorpsgezichten

Een beschermd stads- of dorpsgezicht is een gebied met een bijzonder cultuurhistorisch karakter. Door de bescherming blijft het cultuurhistorische karakter behouden. In Nederland zijn er ongeveer 400 beschermde gezichten. In een beschermd stads- of dorpsgezicht staan altijd rijksmonumenten, maar niet alle panden binnen het gezicht hebben een monumentale status.

Ruim 1,3 miljoen m² agrarische bebouwing ligt in de beschermde stads- en dorpsgezichten. Daarvan stamt ongeveer 45% uit de periode van voor 1965 en 55% is in de schaalvergrotingsperiode tot aan nu gebouwd. Noord-Holland, Drenthe en Overijssel heeft de meeste agrarische bebouwing in de beschermde stads- en dorpsgezichten.

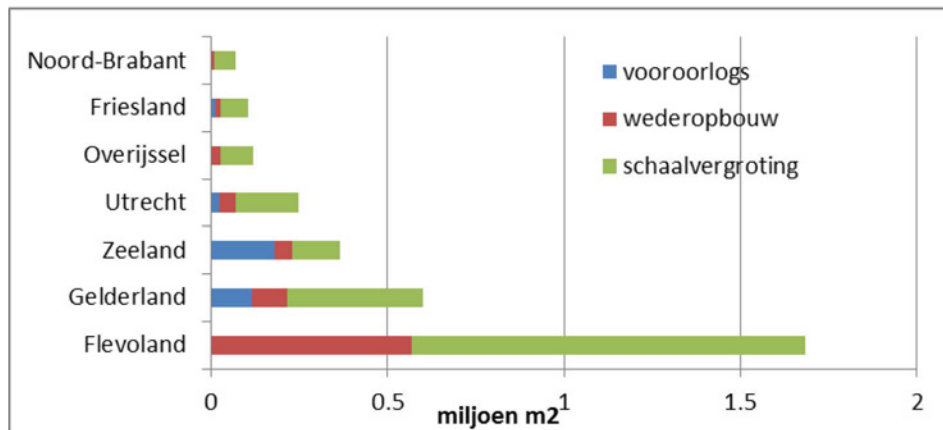


Figuur 10 Totale omvang, in 2012 actieve, agrarische bebouwing gelegen in Beschermd Stads- en dorpsgezichten, per provincie uitgesplitst naar de kenmerkende bouwperiodes (Bron: BAG 2012, GIAB 2012, Erfgoedmonitor 2015 RCE, bewerking Wageningen Environmental Research).

3.2.3 Agrarische bebouwing in wederopbouwgebieden

Als onderdeel van het speerpunt wederopbouw zijn door het rijk in de Visie Erfgoed en Ruimte (2011) dertig gebieden geselecteerd als gebieden van nationaal belang. Ze geven met hun karakteristieken inzicht in een belangrijke periode uit de architectuurgeschiedenis. In deze gebieden geldt geen beschermingsregiem vanuit Rijksoverheid, maar door de kwaliteit van de stedenbouw, architectuur of landschapsinrichting zijn deze gebieden van nationaal of zelfs internationaal van belang. Naast stedelijke gebieden is er ook een aantal agrarische ruilverkavelings- en landinrichtingsgebieden aangewezen.

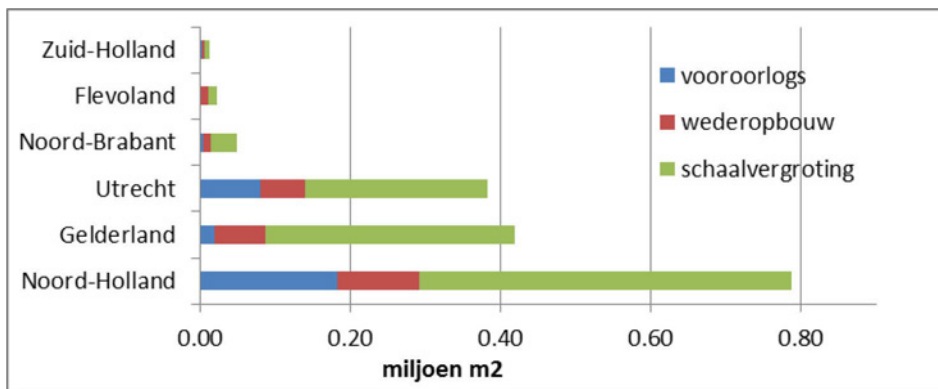
Totaal bevindt zich in 2012 nog ca. 3,2 miljoen m² agrarische bebouwing in de wederopbouwgebieden. In de provincie Flevoland, waar de gehele Noordoostpolder is aangewezen als wederopbouwgebied, komt de meeste agrarische bebouwing in wederopbouwgebieden voor.



Figuur 11 Totale omvang, in 2012 actieve, agrarische bebouwing gelegen in Wederopbouwgebieden, per provincie uitgesplitst naar de kenmerkende bouwperioden (Bron: BAG 2012, GIAB 2012, Erfgoedmonitor 2015 RCE, bewerking Wageningen Environmental Research).

3.2.4 Agrarische bebouwing in werelderfgoedgebieden

Werelderfgoederen zijn monumenten die zo belangrijk zijn voor de wereldgemeenschap dat we ze veilig aan toekomstige generaties willen doorgeven. Nederland telt 10 werelderfgoederen en nog eens 9 werelderfgoederen op de voorlopige lijst. Een aantal van deze erfgoederen ligt ook in agrarisch gebied, zoals Schokland, Droogmakerij De Beemster, Stelling van Amsterdam, Hollandse Waterlinie (voorlopig) en Limes (voorlopig). In deze gebieden ligt ongeveer 1,7 miljoen m² agrarische bebouwing waar agrarische bedrijven in 2012 actief zijn. Een groot deel is gelegen in de provincie Noord-Holland.

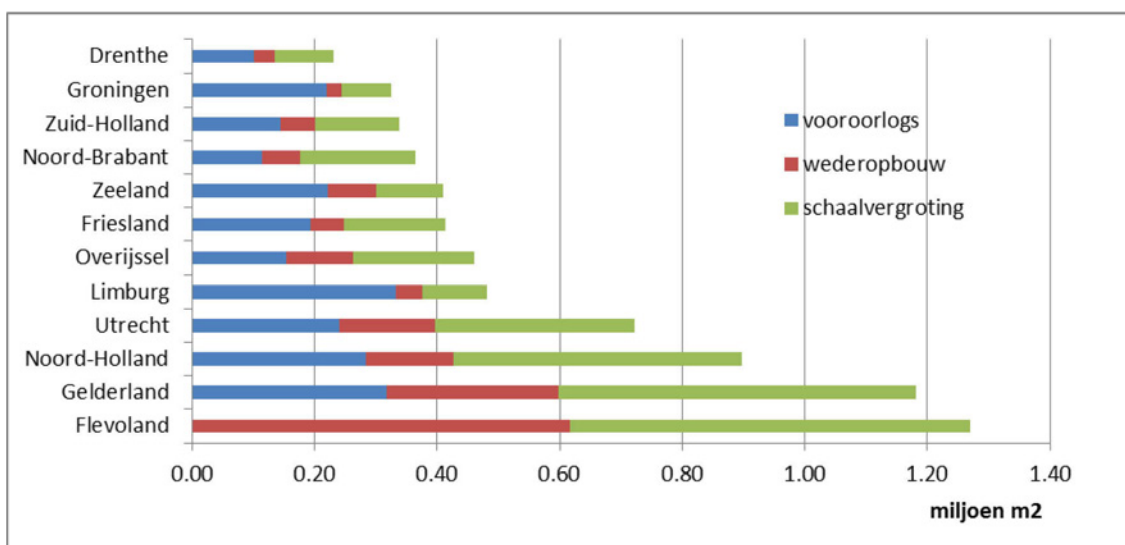


Figuur 12 Totale omvang, in 2012 actieve, agrarische bebouwing gelegen in Werelderfgoedgebieden, per provincie uitgesplitst naar de kenmerkende bouwperiodes (Bron: BAG 2012, GIAB 2012, Erfgoedmonitor 2015 RCE, bewerking Wageningen Environmental Research).

3.2.5 Totaal agrarische bebouwing binnen erfgoed rijksoverheid

In Figuur 13 staat de totale omvang actieve agrarische bebouwing behorende tot de vier relevante erfgoedcategorieën van de rijksoverheid, te weten Rijksmonumenten, Beschermd stads- en dorpsgezichten, Wederopbouwgebieden en Werelderfgoederen.

In totaal gaat het om 8,8 miljoen m² agrarische bebouwing (7% van totale agrarische bebouwing), waarvan ongeveer de helft (4 miljoen m²) van voor 1965 is en qua erfgoed de te beschermen gebouwen zullen zijn. Flevoland en Gelderland zijn de provincies waarin deze agrarische bebouwing het meest voorkomt.



Figuur 13 Totale omvang, in 2012 actieve, agrarische bebouwing gelegen in Rijksmonumenten, Beschermd stads- en dorpsgezichten, Wederopbouwgebieden en Werelderfgoederen, per provincie uitgesplitst naar de kenmerkende bouwperiodes (Bron: BAG 2012, GIAB 2012, Erfgoedmonitor 2015 RCE, bewerking Wageningen Environmental Research).

4 Leegstand agrarische bebouwing

Agrarische gebouwen verliezen hun functie doorgaans bij het afbouwen en beëindigen van het agrarisch bedrijf. In paragraaf 4.1 wordt het proces van agrarische bedrijfsbeëindiging en erftransformaties beschreven en wanneer er sprake kan zijn van leegstand. In paragraaf 4.2 wordt in beeld gebracht hoe groot de huidige leegstand in voormalige agrarische gebouwen is en ten slotte geeft paragraaf 4.3 een prognose over hoeveel agrarische bebouwing tot aan 2030 leeg komt te staan.

4.1 Bedrijfsbeëindiging, erftransformaties en leegstand

4.1.1 Bedrijfsbeëindiging gaat niet over één nacht ijs

De daling van het aantal bedrijven is in hoofdzaak het gevolg van de min of meer vrijwillige bedrijfsbeëindiging bij generatiewisseling als gevolg van matige inkomensperspectieven (Berkhout *et al.* 2013). Het afbouwen van een agrarische onderneming is een proces dat al gauw drie tot vijf jaar duurt, en mogelijk nog langer. In die tijd krimpt de bedrijfsomvang door het afstoten van land (verkoop of verpachten) en dieren.

Het LEI (Geerling-Eiff en Van der Meulen, 2008) becijfert dat ongeveer 85% van de stoppende agrarische ondernemers bewust richting geeft aan beëindiging. Onderstaand tekstkader geeft een opsomming van factoren die mogelijk een rol kunnen spelen in de beslissing van de agrarisch ondernemer om het bedrijf te beëindigen.

Aspecten die een rol spelen bij bedrijfsbeëindiging (Geerling-Eiff en Van der Meulen, 2008):

- Persoonlijke situatie
 - Familieomstandigheden (leeftijd, opvolging)
 - Mate van ondernemer- en vakmanschap
- De omgeving waar het bedrijf in verkeert
 - Fysieke natuurlijk omgeving
 - De marktomstandigheden
 - De instituties (banken, toeleveranciers, afnemers en adviseurs)
 - Overheidsbeleid, zowel (inter)nationaal alsook lokaal
 - Sociaal omgeving/cultuur
- De bedrijfskenmerken
 - Omvang en moderniteit
 - Locatie
 - Financiële structuur en eigendomsverhoudingen
- Overige situatie specifieke aspecten
 - Calamiteiten (brand, dierziekte etc.)
 - Toevallige ontmoetingen
 - Bedrijfsbeëindigingsregeling

Daalhuizen (2004) concludeert dat stoppende agrariërs doorgaans ouder zijn dan doorwerkende bedrijfshoofden, vaker geen opvolger hebben en meestal kleiner in omvang zijn dan continuerende bedrijven. Ook andere studies (Stokkers, 2010; Geerling-Eiff en Van der Meulen, 2008 en Berkhof *et al.* 2013) bevestigen dat leeftijd, opvolgsituatie en bedrijfsomvang de belangrijkste indicatoren zijn om de stoppende agrarisch ondernemer te identificeren.

Verder geven Geerling-Eiff en Van der Meulen (2008) aan dat de resterende 15% van de stoppende ondernemers moeite heeft met het accepteren van de beëindiging. Ze starten vaak te laat om de

ontstane situatie (bijvoorbeeld financiële perikelen) bespreekbaar te maken, waardoor er weinig mogelijkheden zijn om het bedrijf economisch rendabel te continueren of op een goede manier te beëindigen. Het is dan bijvoorbeeld de bank die de beslissing neemt, waardoor de ondernemer nauwelijks nog keuzemogelijkheden heeft. Recente cijfers over het ingrijpen door banken zijn er niet.

Deskundigen verwachten dat er in de veehouderij als gevolg van de slechte rendementen de laatste jaren meer bedrijven gedwongen worden om te stoppen. Steeds meer worden veehouderijen gestimuleerd om sprongen te maken in verdere verduurzaming van de veehouderij. Bedrijven die deze stap niet kunnen maken en 'blijven hangen', dienen te stoppen of over te schakelen naar een andere bedrijfsvoering. *De Boerderij* bericht op 11 juli 2016 dat in de melkveehouderij een inhaalslag gemaakt zal worden wat betreft stoppers. Door het lage rendement en de gouden handdruk in de vorm van verkoop fosfaatrechten zullen naar alle waarschijnlijkheid de komende jaren meer bedrijven stoppen. De verwachting is echter dat dit tijdelijk is en zal op de lange termijn de daling van het aantal bedrijven de historische trend blijven volgen.

4.1.2 Erftransformaties

De stoppende agrariërs blijven in veel gevallen nog jarenlang op het erf wonen⁵ en gebruiken de bedrijfsgebouwen voor hobbymatige agrarische activiteiten⁶. Sommige blijven nog als agrarisch bedrijf geregistreerd staan om te voorkomen dat er strijdigheden ontstaan met de agrarische functie in de bestemmingsplannen (Daalhuizen, 2004; Nieuwenhuizen *et al.* 2008). Wonen is immers niet toegestaan in een bedrijfswoning indien er geen actief agrarisch bedrijf (meer) is (Gerritsma en Swinkels, 2014). Tijdens interviews gaven gemeenten aan dat bij het beëindigen van agrarische activiteiten de bestemming omgezet dient te worden naar een woonbestemming. Dit gebeurt ingeval de stoppende agrariër er blijft wonen vaak niet en dan wordt er een overgangsrecht gehanteerd.

Op een deel van de erven vindt er verandering in bebouwing en/of ander gebruik van gebouwen en/of inrichting van het erf (erftransformatie) plaats. Op locaties van voormalige agrarische bedrijven worden nieuwe activiteiten steeds meer gezien als een kans om de leefbaarheid in het landelijk gebied te behouden of versterken. Kansen voor herbestemming zijn afhankelijk van diverse factoren, zoals de ligging van de locatie (bijvoorbeeld ten opzichte van woonkernen en natuurgebieden en de bereikbaarheid van de locatie) en de omvang en type gebouwen op het erf. Ook het ruimtelijk beleid van provincies en gemeenten speelt daarin een rol.

In Noord-Brabant blijkt dat in de periode 2000-2012 op ongeveer 25% van de vrijgekomen agrarische locaties niet-agrarische bedrijvigheid gevestigd is (Gies *et al.* 2016). Daalhuizen (2004) geeft aan dat in de periode 1996-1999 op ruim 16% van de vrijgekomen agrarische locaties in Nederland nieuwe bedrijvigheid is gevestigd. Daarnaast vindt ander gebruik plaats zonder dat gemeenten daarvan formeel op de hoogte zijn. Vaak gaat het om (tijdelijke) activiteiten, zoals opslag, stalling of hobbymatige activiteiten (bijv. sleutelen aan auto's en bouwen van de carnavalswagen). Het hangt van de handhavingsintensiteit en de coulance van de gemeente af of ze daar actie op onderneemt.

Daalhuizen (2004) constateert dat de effecten van hergebruik doorgaans niet gepaard gaan met onomkeerbare, negatieve ruimtelijke effecten; vrijkomende agrarische bebouwing wordt onderhouden of zelfs gerenoveerd en hergebruik brengt nieuwe werkgelegenheid met zich mee.

4.1.3 Ruimte voor ruimteregelingen

Ruimte voor Ruimteregelingen ondersteunde de transformatie van vrijkomende agrarische erven. Kern van de regelingen is dat in ruil voor sanering van agrarische opstallen bouw van woningen mogelijk is. Er zijn diverse Ruimte voor Ruimteregelingen beschikbaar gesteld.

⁵ Uit onderzoek van gemeente Gemert-Bakel blijkt dat 88% van de stoppende bedrijven wil blijven wonen op de bedrijfslocatie (Eindhovens Dagblad, 6 februari 2015).

⁶ Uit onderzoek van Daalhuizen (2004) bleek dat een deel van de bedrijven waarvan de agrarische activiteiten in de praktijk al waren stopgezet, nog steeds geregistreerd stond in de CBS-landbouwtelling. Het betreft dan in veel gevallen kleine bedrijven met lage opbrengsten. In 2012 heeft 28% van de geregistreerde agrarische bedrijven in Noord-Brabant een standaardopbrengst van minder dan 25.000 euro.

Pact van Brakkestein, 2000

In maart 2000 werd op landgoed Brakkestein een contract gesloten tussen de ministeries van LNV en VROM enerzijds en de provincies Limburg, Noord-Brabant, Gelderland, Utrecht en Overijssel en de VNG anderzijds. Het pact vloeide voort uit de uitbraak van de varkenspest in 1997 en liep vooruit op de Reconstructiewet, die uiteindelijk in 2002 van kracht zou worden. In de vijf provincies werd de veehouderij gesaneerd door het opkopen van mestrechten in combinatie met stallensloop en woningbouw.

Resultaat was dat het aantal varkens in de jaren van de uitvoering van de Regeling Beëindiging Veehouderijen en de stallensloop daalde met ongeveer 2 miljoen dieren (van 13 naar 11 miljoen varkens)⁷. Op een inventarisatie van peildatum 2010 is er 15 miljoen kg fosfaat ingenomen, 3 miljoen m² aan stallen gesloopt op ruim 4.100 bedrijven en zijn er 6.400 woningen/bouwkavels beschikbaar gekomen (Anonymus, 2010).

Provinciale Ruimte voor Ruimteregelingen

Iedere provincie, met uitzondering van Flevoland, heeft een Ruimte voor Ruimteregeling. Deze verschilt per provincie. Grofweg komt het er vaak op neer dat voor elke 1.000 m² die aan agrarische stallen (met uitzondering van cultuurhistorische bebouwing) wordt gesloopt, een bouwrecht voor een woning kan worden verkregen waarmee in ieder geval de sloop kan worden gefinancierd.

	Type regeling	Welke sectoren	Aantal m2 slopen	Overig
Friesland	Hele provincie	Alle	1000 m2 stal 3000 m2 glas	
Groningen	Hele provincie	Alle	750 m2 : 1 woning 2000 m2: 2 woningen	Nog in ontwerp Omgevingsvisie Aanvullend nog maatwerk mogelijk
Drenthe	Hele provincie	Alle	750 m2 : 1 woning 2000 m2: 2 woningen	
Overijssel	Kwaliteitsimpuls Groene omgeving (KGO)	Alle	850 m2: 1 woning	KGO is een bredere regeling; RvR maakt daar onderdeel van uit.
Flevoland	-	-	-	-
Noord-Holland	Hele provincie	Alle	Maatwerk	Biedt meer mogelijkheden op gebied van ruimtelijke kwaliteit
Zuid-Holland	Handelingskader Ruimtelijke Kwaliteit	Alle	Maatwerk	Biedt meer mogelijkheden op gebied van ruimtelijke kwaliteit
Utrecht	Hele provincie	Alle	1000 m2 stal 5000 m2 glas	Provincie stimuleert aanpak van leegstand. primair door gemeenten te faciliteren bij zoeken naar nieuwe functies voor leegstaande niet-agrarische opstallen met onder andere een 'ervenconsulent'.
Gelderland	Per gemeente geregeld	Alle	Per gemeente verschillend	
Noord-Brabant	Hele provincie, uitgezonderd duurzame locaties	Intensieve veehouderij	1000 m2	
Zeeland	Hele provincie	alle	500 m2 stal 5000 m2 glas	
Limburg	Noord- en midden Limburg	veehouderij	1000 m2	Er is een regeling voor glastuinbouw in een aantal NoordLimburgse gemeenten.

Figuur 14 Overzicht Ruimte voor Ruimteregelingen per provincie (bron: Arie Meulenpas Advies).

⁷ Inmiddels zitten we alweer ruim boven de 12 miljoen varkens.

Gemeentelijk VAB-beleid

Veel gemeenten in Nederland hebben een VAB-beleid. Daarin zijn regels opgenomen met betrekking tot bestemmingswijziging en nieuwe functies op de voormalige agrarische bedrijven. De nieuwe functies dienen doorgaans de ruimtelijke kwaliteit verder te versterken en de kleinschaligheid van het landschap te respecteren en ondersteunen. Er bestaat dan ook een terughoudendheid in de ontwikkelingen die gepaard gaan met een ruimtebehoefte die niet strookt met de karakteristieken van het gebied. Vaak wordt dit normatief in VAB-beleid vastgelegd middels het definiëren van maximaal hoeveel vierkante meters bebouwing waarin de nieuwe functie mag plaatsvinden en beschrijvingen/categorieën voor de passende functies te beschrijven. Overtollige gebouwen dienen dan gesloopt te worden. Voor de functieverandering is vaak ook een bestemmingsplanwijziging nodig, van vigerend agrarische bestemming naar gewenste bestemming.

4.1.4 Leegstand van agrarische bedrijfsgebouwen is lastig te herkennen

De boerderijen op de vrijgekomen agrarische locaties worden doorgaans bewoond. Ook al staan de bedrijfsgebouwen dan geheel of gedeeltelijk leeg, het is moeilijk om dit te herkennen in het veld. Leegstand van agrarisch vastgoed wordt nergens geregistreerd, niet bij overheden en evenmin bij belangenorganisaties of marktpartijen.

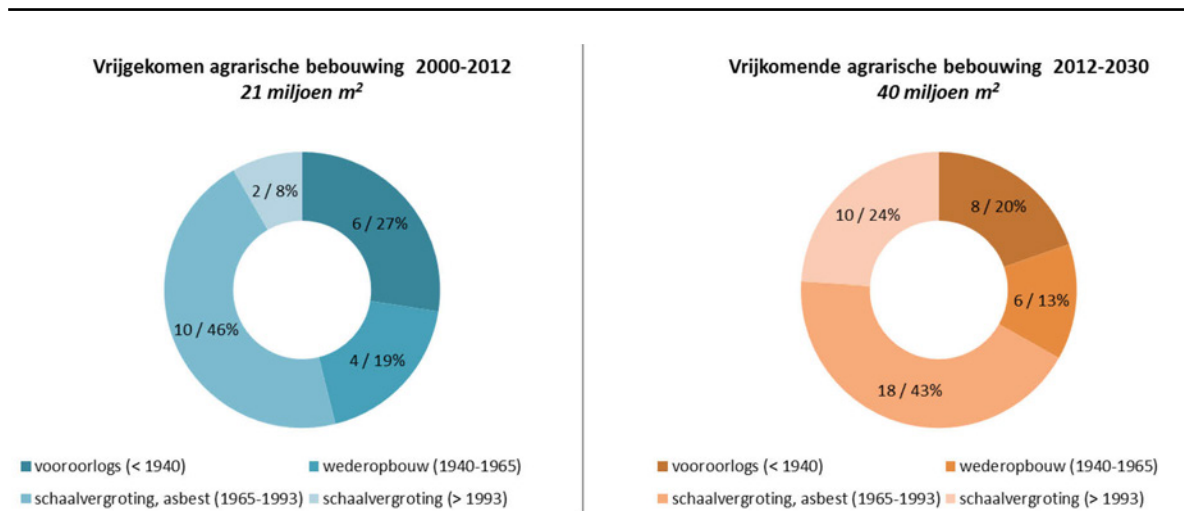
Leegstand kan in allerlei situaties voorkomen, zowel op nog bestaande agrarische bedrijven die bijvoorbeeld aan het afbouwen zijn alsook op locaties waar agrarische activiteiten helemaal gestopt zijn en niet meer gebruikt worden voor nieuwe economische activiteiten. Daarnaast kan er ook sprake zijn van min of meer 'verborgen' leegstand. De gebouwen worden dan wel gebruikt voor diverse activiteiten, maar als deze een tijdelijk karakter hebben en/of weinig economisch rendement opleveren, bestaat het risico dat onderhoud van de gebouwen uitblijft en deze gebouwen op den duur leeg komen te staan en in verval raken.

4.2 Leegstand agrarisch vastgoed in cijfers

Ondanks dat een goede registratie van agrarische leegstand ontbreekt, zullen we in deze paragraaf op basis van een aantal onderbouwde aannames een inschatting maken van de leegstand van agrarisch vastgoed, zowel voor peiljaar 2012 (paragraaf 4.2.1) alsook een prognose voor de toekomst tot 2030 (paragraaf 4.2.2).

4.2.1 Omvang vrijgekomen en vrijkomende agrarische bebouwing tussen 2000 en 2012 en 2012-2030

In de periode 2000–2012 zijn ruim 22.000 agrarische bedrijven Nederland gestopt en is naar verwachting 21 miljoen m² aan agrarische bebouwing vrijgekomen. Het gaat dan om ca. 820 m² agrarische bebouwing (woon- en bedrijfsgebouwen) per locatie.



Figuur 15 Vrijgekomen agrarische bebouwing, zowel woonhuizen en bedrijfsgebouwen, tussen 2000 en 2012 en te verwachten vrijkomende agrarische bebouwing tussen 2012 en 2030 naar bouwperiodes (Bron: BAG, GIAB 2000 en 2012, TOP10-NL, eigen bewerking Wageningen Environmental Research).

Methodiek bepaling stoppers 2000-2012 en prognose stoppers 2012-2030

Voor het bepalen van de stoppers tussen 2000-2012 maken we gebruik van de registratie van de landbouwtelling van CBS en de dierregistraties bij RVO. Op locaties waar in peiljaar 2000 nog wel een bedrijf geregistreerd stond en in 2012 niet meer, is verondersteld dat het bedrijf op die locaties gestopt is. Aangezien de dierregistraties van RVO op locaties staan waar de dieren ook daadwerkelijk gehuisvest zijn zal dit voor de veehouderij goed overeenkomen. Locaties met agrarische gebouwen die niet (meer) voor veehouderij gebruikt worden, maar wel voor andere agrarische activiteiten, zoals akker- of tuinbouw, opslag producten en stalling machines gebruikt worden kunnen mogelijk als vrijkomend beschouwd worden (als er geen bedrijf meer op de locatie geregistreerd staat), terwijl deze in praktijk nog wel voor agrarische doeleinden gebruikt wordt. Hetzelfde geldt ook voor de meer hobbymatige agrarische activiteiten die niet geregistreerd worden.

Gies *et al.* (2014) geven voor het aantal stoppers tot aan 2030 aan dat de dalende trend van de afgelopen decennia het meeste houvast biedt. In 2012 waren er bijna 64 duizend agrarische bedrijven (exclusief glastuinbouwbedrijven) in Nederland. Ten opzichte van het jaar 2000 zijn er in 2012 ruim 22 duizend bedrijven gestopt. Trekken we deze trend door naar de toekomst, dan zullen er vanaf nu tot 2030 tussen de 16 en 24 duizend agrarische bedrijven stoppen. Voor het identificeren van de stoppende bedrijven worden de leeftijd van de agrariër en de opvolgsituatie als indicator gebruikt. In de studie van 2014 en deze studie wordt het aantal bedrijfseigenaren ouder dan 50 zonder opvolger gebruikt om het aantal stoppers tot 2030 te voorspellen. Dit is een goede indicator en het aantal bedrijven komt overeen met het aantal stoppers dat we verwachten op basis van het doortrekken van de trend.

Tot 2030 verwachten we dat ongeveer 24.000 agrarische bedrijven zullen stoppen. Dit zijn bedrijven die momenteel een bedrijfshoofd hebben dat ouder is dan 50 jaar en waar geen opvolger aanwezig is. Dit geldt dus voor bijna 40% van het huidige aantal agrarische bedrijven. Op deze vrijkomende agrarische locaties staat 40 miljoen m² agrarische bebouwing. Was de gemiddelde agrarische bebouwing op vrijkomende erven in het recente verleden ca. 820 m², komende jaren gaat het om gemiddeld ca. 1.650 m² agrarische bebouwing per locatie. Er komen dus steeds grotere bouwvolumes op de agrarische erven vrij. Het merendeel van de vrijgekomen agrarische bebouwing is gebouwd in de schaalvergrotingsperiode van 1965 tot 1993. Veel hiervan hebben asbestdaken.

4.2.2 Indicatie en prognose leegstand in vrijgekomen en vrijkomende agrarische bebouwing tussen 2000 en 2012 en 2012-2030

Omvang leegstand op vrijgekomen agrarische erven 2000–2012

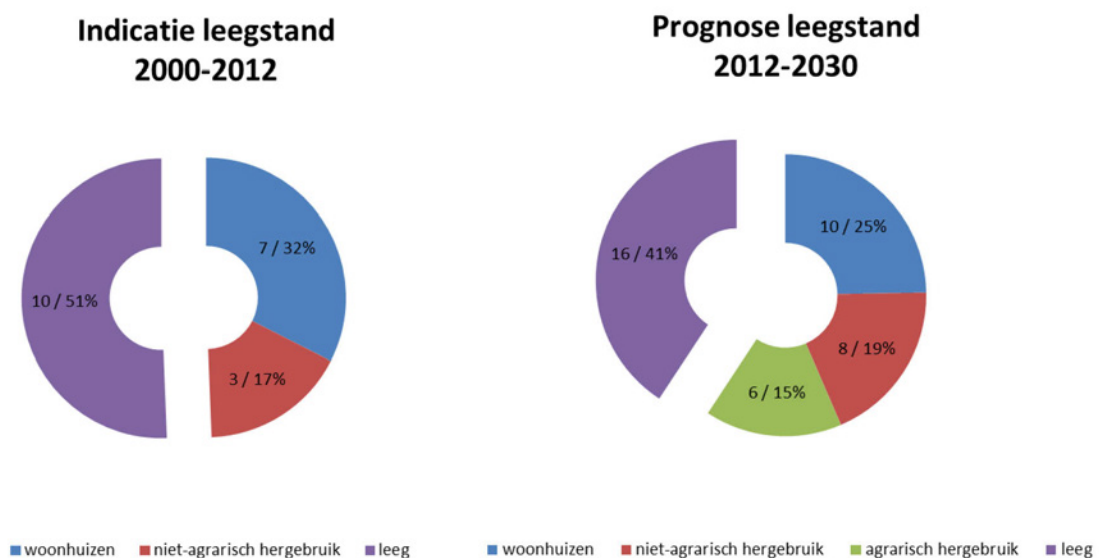
Leegstand van agrarisch vastgoed is moeilijk te herkennen en kan zich in veel situaties voordoen (zie paragraaf 4.1). Om toch tot een indicatie van de omvang te komen, hanteren we op basis van de beschikbare informatie en kennis een aantal aannames:

- Gebouwen met woonfunctie zijn nog bewoond. Het gaat in Nederland om 7 miljoen m² op de vrijgekomen agrarische erven in de periode 2000–2012.
- Op een deel van de vrijgekomen agrarische bedrijven is een niet-agrarisch bedrijf gevestigd. Het gaat om een kwart van het totaal aantal vrijgekomen locaties tussen 2000–2012. Op deze erven staat ongeveer 3 miljoen m² aan bedrijfsgebouwen. We veronderstellen dat deze gebruikt worden voor de nieuwe functie.
- Dan blijft er 11 miljoen m² aan bedrijfsgebouwen over. Deels zullen deze nog wel gebruikt worden, maar we verwachten dat hier geen toekomstbestendige economische functie meer in zit en leegstaan of komen te staan.

Prognose omvang leegstand 2012–2030

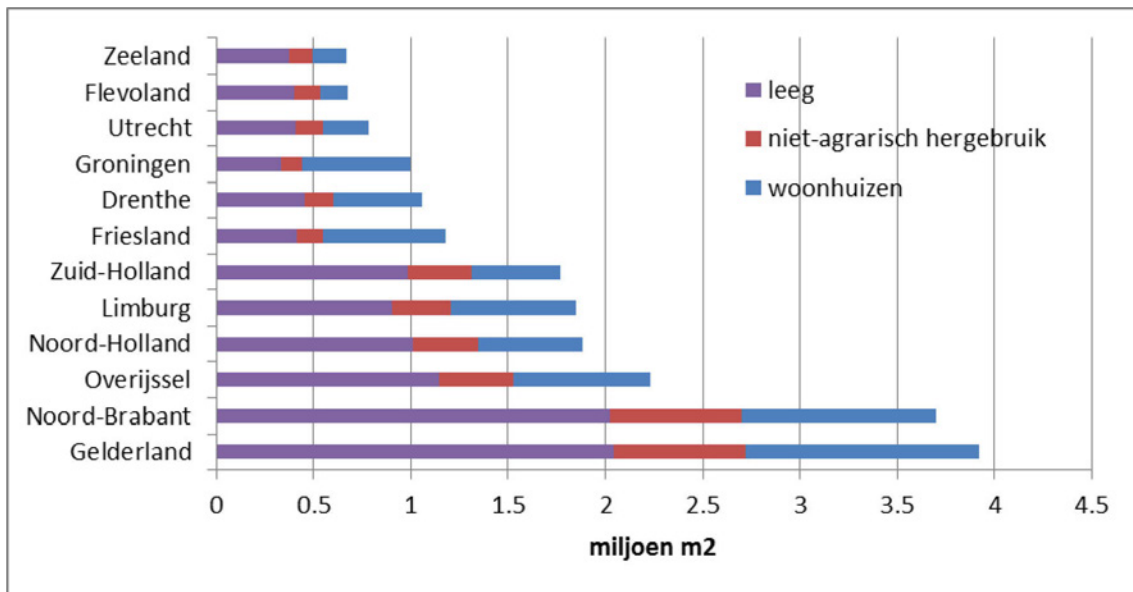
Evenals bij de inschatting van de huidige leegstand hanteren we voor de prognose van de toekomstige omvang van agrarische leegstand tot 2030 een aantal aannames op basis van beschikbare informatie en kennis:

- Gebouwen met woonfunctie zullen bewoond blijven. Het gaat in Nederland om 10 miljoen m² op de vrijkomende agrarische erven in de periode 2012–2030.
- Een deel van de agrarische gebouwen zal nog hergebruikt worden voor agrarische doeleinden, aangezien steeds meer bedrijven op verschillende nevenlocaties actief zijn. Zeker in de veehouderij is dit aan de orde. Dit zullen met name de gebouwen zijn die afgelopen jaren pas gebouwd zijn en nog voldoen aan de hedendaagse eisen. We nemen daarom aan dat gebouwen die na 2000 gebouwd zijn nog in agrarisch gebruik blijven. Het gaat om ca. 6 miljoen m² bedrijfsgebouwen.
- Ook in de toekomst zullen op een deel van de vrijgekomen agrarische erven niet-agrarische bedrijven gevestigd worden. Vergelijkbaar met de ontwikkelingen tussen 2000–2012 houden we aan dat dit op 25% van de locaties zal zijn en dat 8 miljoen m² bedrijfsgebouwen voor niet-agrarische doeleinden hergebruikt gaan worden.
- Resteren nog ongeveer 16 miljoen m² aan bedrijfsgebouwen waarvan we inschatten dat deze niet hergebruikt gaan worden en waarschijnlijk leeg komen te staan.

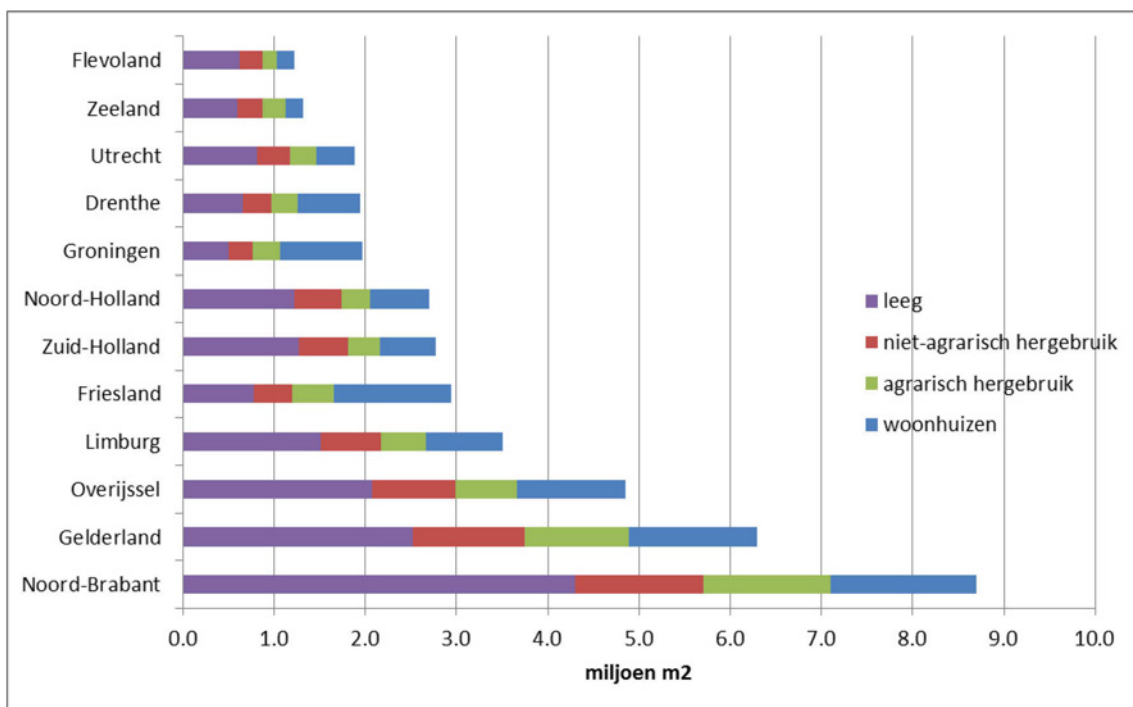


Figuur 16 Indicatie hergebruik en leegstand vrijgekomen agrarische gebouwen 2000–2012 en prognose voor periode 2012–2030 (Bron: BAG, GIAB 2000 en 2012, bewerking Wageningen Environmental Research).

Figuur 17 en 18 laten zien hoe de leegstand per provincie is verdeeld.



Figuur 17 Indicatie vrijkomende agrarische bebouwing (in m², exclusief glas) tussen 2000 en 2012 naar mogelijk hergebruik naar provincie (Bron: BAG, GIAB 2000 en 2012, bewerking Wageningen Environmental Research).



Figuur 18 Prognose vrijkomende agrarische bebouwing (in m², exclusief glas) tussen 2012 en 2030 naar mogelijk hergebruik naar provincie (Bron: BAG, GIAB 2012, bewerking Wageningen Environmental Research).

4.2.3 Leegstand agrarisch cultureel erfgoed

Ook boerderijen die als Rijksmonumenten zijn aangewezen of gelegen zijn in Wederopbouwgebieden, Beschermde Stads- en dorpsgezichten en Werelderfgoedgebieden zijn de afgelopen jaren (2000-2012) vrijgekomen of zullen tot aan 2030 vrijkomen. In Tabel 3 staat een overzicht van het aantal

boerderijen en het bijbehorende areaal agrarische gebouwen. Dit areaal is uitgesplitst naar bouwjaar voor 1965 (waardevolle bebouwing) en na 1965 (schaalvergrotingsperiode).

Tabel 3 Aantal locaties en areaal vrijgekomen of vrijkomende agrarische bebouwing bij Rijksmonumenten, Beschermden Stads- en dorpsgezichten, Wederopbouw- en Werelderfgoedgebieden.

Provincies	Vrijgekomen agrarische bebouwing 2000-2012			Vrijkomende agrarische bebouwing 2012-2030		
	aantal locaties	areaal bouwjaar < 1965 (mln m ²)	totaal areaal (mln m ²)	aantal locaties	areaal bouwjaar < 1965 (mln m ²)	totaal areaal (mln m ²)
Drenthe	66	0.04	0.07	103	0.05	0.12
Flevoland	322	0.19	0.39	363	0.22	0.63
Friesland	92	0.06	0.08	120	0.08	0.13
Gelderland	297	0.17	0.27	363	0.23	0.56
Groningen	56	0.06	0.08	68	0.08	0.11
Limburg	107	0.11	0.12	134	0.13	0.22
Noord-Brabant	130	0.06	0.10	151	0.09	0.24
Noord-Holland	284	0.10	0.21	337	0.15	0.44
Overijssel	208	0.12	0.17	200	0.11	0.22
Utrecht	185	0.09	0.15	235	0.13	0.35
Zeeland	137	0.08	0.10	148	0.09	0.14
Zuid-Holland	99	0.06	0.08	118	0.08	0.15
Nederland	1983	1.15	1.83	2340	1.44	3.31

Tussen 2000 en 2012 zijn bijna 2000 boerderijen behorend tot het Nationale culturele erfgoed gestopt met agrarische activiteiten. Tot 2030 zullen er nog ruim 2300 stoppen in Nederland. Daar hoort respectievelijk 1,15 en 1,44 miljoen m² waardevolle agrarisch bebouwing bij. Daarnaast staat er op de locaties ook bebouwing van na 1995 uit de schaalvergrotingsperiode. De bebouwing uit deze tijd wordt de komende jaren relatief groter per stoppend bedrijf. Met name in Flevoland, Gelderland en Noord-Holland komen de meeste agrarische gebouwen behorende tot het culturele erfgoed vrij of zijn de afgelopen jaren vrijgekomen.

Bijlage 1 geeft een overzicht van de vrijkomende agrarische bebouwing per erfgoedcategorie.

4.2.4 Leegstand in krimp- en anticiperregio's

Leegstand in krimp- en anticiperregio's is waarschijnlijk lastiger op te lossen dan in andere regio's, omdat naar verwachting de vraag naar functieverandering en herbestemming minder groot zal zijn dan in de rest van Nederland. Instrumenten als Ruimte voor Ruimteregeling en VAB-beleid zullen waarschijnlijk beperkt werken om de te verwachten leegstand in vrijkomende agrarische bebouwing aan te pakken.

Ongeveer 5,5 miljoen m² dat tot 2030 vrij gaat komen, ligt in door het rijk in 2015 aangewezen krimpgebieden en nog eens 5,8 miljoen m² vrijkomende agrarische bebouwing ligt in anticiperregio's (zie Tabel 4). Totaal is dit ongeveer een kwart van de totale vrijkomende agrarische bebouwing. In de krimpregio Oost (Achterhoek) is de omvang het grootst. Vanuit de landsdelen bekeken is in het Noordoosten en in het zuidoosten van Nederland de omvang het grootst.

Gemiddeld behoort 4 tot 6% van vrijkomende agrarische bebouwing in de krimp- en anticiperregio's tot één van de aangewezen Rijkscategorieën voor cultureel erfgoed. Daarmee wijkt het niet veel af van het landelijk gemiddelde (3 tot 8%). Regionaal zien we wel grotere verschillen. Met name in krimpregio zuidoost (Zuid-Limburg) en anticiperregio's in zuidwest (Zeeland en Zuid-Holland) is het aandeel bebouwing dat behoort tot cultureel erfgoed hoger (ca. 14-23%).

Tabel 4 Prognose vrijkomende agrarische bebouwing (in m², exclusief glas) tussen 2012 tot 2030 naar krimp- en anticipeerregio (Bron: BAG, GIAB 2012, bewerking Wageningen Environmental Research).

Landsdelen	Vrijkomende agrarische bebouwing 2012-2030				
	totaal areaal	areaal monumenten	areaal monumenten bouwjaar < 1965	areaal monumenten	areaal monumenten bouwjaar < 1965
	(mln m ²)	(mln m ²)	(mln m ²)	(%)	(%)
<i>Noordoost</i> ¹⁾	3.6	0.2	0.1	5%	3%
- anticipeerregio	1.9	0.1	0.0	4%	2%
- krimpregio	1.8	0.1	0.1	6%	4%
<i>Noordwest</i> ²⁾	0.5	0.0	0.0	3%	1%
- anticipeerregio	0.5	0.0	0.0	3%	1%
<i>Oost</i> ³⁾	2.4	0.1	0.1	4%	3%
- krimpregio	2.4	0.1	0.1	4%	3%
<i>Zuidoost</i> ⁴⁾	3.5	0.2	0.1	6%	4%
- anticipeerregio	2.6	0.0	0.0	1%	0%
- krimpregio	0.9	0.2	0.1	23%	14%
<i>Zuidwest</i> ⁵⁾	1.2	0.2	0.1	14%	8%
- anticipeerregio	0.7	0.2	0.1	22%	13%
- krimpregio	0.5	0.0	0.0	1%	1%
Totaal	11.2	0.7	0.4	6%	4%
- anticipeerregio	5.8	0.3	0.2	5%	3%
- krimpregio	5.5	0.4	0.3	8%	5%
Totaal Nederland	42,6	3,3	1,4	8%	3%

1) Noordoost = Noordoost-Friesland, De Marne, Eemdelta en Oost-Groningen (krimpregio's), Oost-Drenthe, Zuidoost-Friesland, Noordwest-Friesland en Friese Waddeneilanden (anticipeerregio's).

2) Noordwest = Kop van Noord-Holland (anticipeerregio).

3) Oost = Achterhoek (krimpregio).

4) Zuidoost = Westelijke Mijnstreek, Parkstad, Maastricht Mergelland (krimpregio's), Noord-Limburg, Midden-Limburg (anticipeerregio's).

5) Zuidwest = Zeeuws-Vlaanderen (krimpregio), Walcheren, Schouwen-Duiveland, Hoekse Waard en Krimpenerwaard (anticipeerregio's).

5 Betekenis leegstand agrarisch vastgoed

In paragraaf 5.1 kijken we naar de problematiek van leegstand van agrarisch vastgoed. In paragraaf 5.2 gaan we in op kansen en belemmeringen bij erftransformaties, zowel bij hergebruik als bij sloop. In Bijlage 2 worden per actor de belangen, problematiek en acties geschetst.

5.1 Problematiek leegstand agrarisch vastgoed

De komende jaren komen er op agrarische bedrijven die stoppen grotere bouwvolumes vrij dan voorheen en veel bedrijfsgebouwen op deze erven zijn na 1965 gebouwd. Deze gebouwen zijn vaak niet karakteristiek of visueel aantrekkelijk en hebben vaak nog asbestdaken. Hergebruik wordt steeds moeilijker. De woonhuizen blijven nog wel bewoond, maar veel vrijkomende bedrijfsgebouwen zullen niet meer hergebruikt worden voor nieuwe economische activiteiten en leeg komen te staan.

Verwaarlozing erven, achterstallig onderhoud en verloedering van het landschap

- Als de bedrijfsgebouwen niet meer gebruikt worden, is de kans groot dat ze niet meer onderhouden worden, hetgeen op den duur leidt tot verval van de gebouwen en verloedering van het erf en de omgeving. Dit is een sluipend proces. Als dit op een enkel erf gebeurt, ervaart men dit niet als problematisch, maar als het op grote schaal plaatsvindt, dan komt de kwaliteit van de leefomgeving onder druk te staan en wordt het landelijk gebied minder aantrekkelijk voor zijn bewoners en recreanten. Echt vervallen stallen komen nu nog beperkt voor, maar slecht onderhouden gebouwen en verwaarloosde erven zijn steeds zichtbaarder. Met name in gebieden verder weg gelegen ten opzichte van de grote stedelijke gebieden of belangrijke ontsluitingswegen is de dynamiek in hergebruik gering en worden leegstand en verwaarlozing steeds vaker gesignaleerd.
- In de noordelijke regio's, zoals Groningen, Friesland en Noord-Holland raakt de karakteristieke agrarische bebouwing, zoals de Stolpboerderij en Herenboerderijen, steeds meer in verval. Zo is in Oldambt ca. 10% van de historische boerderijen in slechte staat van onderhoud (mond. med. gemeente Oldamt). Onderhoud van deze grote boerderijen is kostbaar en doordat deze veelal in krimpgebieden liggen, is herbestemmen lastiger en wordt de teloorgang versneld (Wiesman, 2013).

Risico's voor volksgezondheid en veiligheid

- Veel van de lege bedrijfsgebouwen stammen uit de tijd dat er volop asbesthoudende platen gebruikt werden voor de daken en wanden. Met het verstrijken van de tijd raakt elk asbestdak op den duur verweerd. Dit leidt tot asbestvezels in het milieu, wat gevaar oplevert voor de gezondheid van mensen. De meeste asbestdaken in Nederland zijn matig tot ernstig verweerd (Infomil, 2016). Deze daken worden niet altijd vervangen, omdat de functie van het dak door verwerking niet direct wordt aangetast. Het vrijkomen van asbestvezels is met het blote oog niet zichtbaar. Een verweerd asbestdak kan daardoor lange tijd het milieu vervuilen. Daarnaast leidt verval van agrarische bedrijven tot instortingsgevaar.

Ongewenst hergebruik

- Leegstand van agrarisch vastgoed betekent dat er een overcapaciteit aan agrarische bedrijfsgebouwen is. Een deel daarvan ligt op locaties die niet meer geschikt geacht worden voor agrarisch hergebruik en schaalvergroting. Ze liggen dicht tegen woonkernen of natuurgebieden aan of in de nabije omgeving van burger- of recreatiewoningen. Afhankelijk van de vergunningen en geschiktheid van bedrijfsgebouwen kunnen dergelijke locaties weer in gebruik genomen worden als een (tijdelijke) satellietlocatie voor een ander agrarisch bedrijf met expansiedrift.
- Ook andersom komt voor. Op de vrijkomende agrarische locaties worden andere activiteiten ontplooid die beperkingen opleveren voor de omliggende veehouderijbedrijven.

Criminele activiteiten

- De laatste jaren worden steeds meer leegstaande bedrijfsgebouwen gebruikt voor illegale criminele activiteiten. Overal in Nederland worden hennepkwekerijen in boerderijen opgerold. De problematiek van drugslabs en dumpen van drugsafval manifesteert zich momenteel vooral in de provincie Noord-Brabant. *De Boerderij* berichtte op 7 februari 2016 dat drugscriminelen steeds actiever worden in de agrarische sector en dat het platteland met zijn groeiende aantal leegstaande agrarische gebouwen een ideale broedplaats voor criminele activiteiten is. Ook worden boeren en loonwerkers niet alleen maar 'zakelijk' benaderd, maar ook onder druk gezet door de drugscriminelen.

Afname vitaliteit plattelandseconomie

- Het verdwijnen van agrarische bedrijven betekent ook dat werkgelegenheid terugloopt. Op de primaire agrarische bedrijven daalt het aantal regelmatig werkzame arbeidskrachten van 280.000 in 2000 tot 190.000 arbeidskrachten in 2014 (CBS Statline, 2016). De plattelandseconomie komt onder druk te staan als daarvoor in de plaats geen andere werkgelegenheid komt.
- Gemeenten met veel landelijk gebied die verder weg liggen van de grote stedelijke centra en landschappelijk minder aantrekkelijke gebieden hebben, ondervinden deze problematiek als eerst.

Sociaal en financieel leed

- ING trok in september 2016 aan de bel en meldt dat de rek eruit is in de agrarische sector. De rendementen zijn laag en de inkomens van veel agrarische huishoudens komen onder de armoedegrens uit. In de periode 2001-2015 behaalde gemiddeld 45% van de varkenshouders en 50% van de leghenbedrijven een inkomen onder de armoedegrens (ING, 2016). De verdiensten zijn vaak weer in het bedrijf gestopt. Dit kan bij bedrijfsbeëindiging met name in de intensieve veehouderij tot financiële en sociale problemen leiden. In deze sector investeren bedrijven relatief veel in de bedrijfsgebouwen en hebben zij weinig agrarische grond in eigendom als appeltje voor de dorst.
- De overcapaciteit aan agrarische bedrijfsgebouwen betekent dat sommige locaties moeilijk te verkopen zijn of de verkoopopbrengst behoorlijk drukken. Dit kan er zelfs toe leiden dat er restschuld ontstaat bij het beëindigen van het bedrijf.

5.2 Belemmeringen en kansen bij erftransformaties

Gezien de omvang en de te verwachten problemen met leegstand van agrarisch vastgoed is hergebruik of sloop van overtollige bebouwing het wenselijkst. Uit de interviews en literatuur hebben we belangrijke aspecten gedestilleerd die gewenste erftransformaties (hergebruik en sloop) belemmeren of doen stagneren, maar ook kansen om de erftransformaties op gang te kunnen brengen.

5.2.1 Belemmeringen

Overschatting van de kansen en de vraag

- De eigenaar zit in een 'wacht'-modus (Thissen, 2015) vanuit de veronderstelling dat na bedrijfsbeëindiging de bedrijfsgebouwen nog waarde hebben. De eigenaar wacht tot er zich een kans voordoet om de gebouwen te verkopen of verhuren, of met subsidie te kunnen saneren, of via een rood-voor-roodregeling elders bouwrechten te krijgen. Er lijkt daarmee een soort ongewenst uitstelgedrag te ontstaan. Ingeval er kinderen zijn, bestaat er vaak de hoop dat de gebouwen op den duur nog door de kinderen in gebruik genomen kunnen worden.
- Kansen voor hergebruik zijn beperkt en verschillen per gebied. De doelgroep voor het kopen van woon(-werk)boerderijen is sinds de recessie van de afgelopen jaren kleiner geworden. Locaties met veel bedrijfsgebouwen zijn niet in trek bij particulieren en locaties dicht bij woonkernen zijn aantrekkelijker voor herbesteden dan locaties verafgelegen (Gies *et al.* 2014). Bovendien is er sprake van overcapaciteit in allerlei andere sectoren, zoals kantoren, winkels en bedrijfshallen in de stedelijke gebieden, waar ook gezocht wordt naar alternatieven voor hergebruik. Ook overheidsbeleid, zoals vasthouden aan woningbouwcontingenten, kan de kansen beperken.

- Voor een deel van de bedrijfstakken dat geschikt is voor vestiging in voormalige agrarische gebouwen kan sprake zijn van een verzadiging van de markt. Zo geeft de recreatiesector in Brabant aan dat er, uitzonderingen daargelaten, voldoende kampeerboerderijen en B&B's zijn en dat er voor deze sector geen grote toekomstmarkt is op de vrijkomende agrarische erven.
- De eigenaren weten niet altijd welke potentie en welke beperkingen de vrijkomende locaties hebben voor hergebruik. Of ze komen aan met hun 'eigen verhaal', wat niet altijd past bij de gemeentelijke ambities en lokale mogelijkheden. Er kan dus een mismatch zijn tussen wat de eigenaar/initiatiefnemer wil en de mogelijkheden op de locatie.

Te laat begonnen met afbouwen

- Zoals in paragraaf 3.1 al aangegeven, heeft een deel van de ondernemers moeite met het accepteren van de beëindiging en gaan daardoor tegen beter weten in te lang door. Deze ondernemers starten vaak te laat om de ontstane situatie (bijvoorbeeld financiële perikelen) bespreekbaar te maken. Daardoor zijn er weinig mogelijkheden om het bedrijf economisch rendabel te continueren of op een goede manier te beëindigen. Het is dan bijvoorbeeld de bank die de beslissing neemt, en de ondernemer nauwelijks (meer) keuzemogelijkheden heeft. Met name in de intensieve veehouderij komen bedrijven voor die bij verkoop van het bedrijf te weinig opbrengen om de schulden te dekken. De eigenaar gaat dan met een restschuld de schuldsanering in. Bij bedrijven met veel grond in eigendom, zoals in de melkveehouderij en akkerbouw, speelt dit minder.
- Ook worden de fiscale aspecten bij bedrijfsbeëindiging regelmatig onderschat (*Boerderij*, 2012). Ondernemers kunnen de omvang van de fiscale claim vaak niet goed overzien, terwijl er geen nieuwe inkomstenbronnen tegenover staan. Blijven wonen op de boerderij is dan alleen mogelijk als er voldoende financiële middelen zijn.

De vrijkomende erven raken uit beeld bij adviseurs of initiatiefnemers

- Het proces van erftransformatie is vaak een complex proces dat een eigenaar boven het hoofd kan groeien. De plannen voor erftransformatie (zowel hergebruik als sloop) en wijziging van bestemmingen zijn vaak specialistisch van aard (juridisch, financieel, planologisch). Er is vaak een adviseur voor nodig. Niet alle eigenaren willen hier nog in investeren of ze hebben er geen geld voor.
- Financiële instellingen, zoals banken, hebben vaak ook geen zakelijke, bedrijfsgerelateerde relatie meer met de voormalige agrarisch ondernemers.
- Er stoppen ook agrarische bedrijven op perspectiefrijke locaties voor toekomstige ontwikkelingen in de agrarische sector. Denk bijvoorbeeld voor de intensieve veehouderij aan locaties in gebieden met weinig direct omwonenden en ver van natuurgebieden gelegen. Niet altijd worden deze locaties weer hergebruikt voor agrarische doeleinden.

Sloop kost geld en vergt mentale kracht

- Naast dat eigenaren niet willen of hun kans afwachten, zien we ook dat eigenaren geen geld over hebben voor sloop en/of asbestsanering. Investerings in sloop leveren vaak niet meteen een financieel rendement op. Ook kan er na bedrijfsbeëindiging en het afrekenen met de fiscus überhaupt geen geld meer zijn. Bij banken is sloop doorgaans ook niet te financieren.
- Afstand doen van hetgeen je als boer op je erf in al die jaren opgebouwd hebt, kan een psychologische barrière zijn (Meulenkamp, 2015).
- Daarnaast is veelgehoord dat bij sloop van bedrijfsgebouwen de bouwrechten op den duur vervallen. Dit beperkt het 'verzilveren van kansen'.

Goed instrumentarium of marktconcepten ontbreken om grootschalige sloop te bekostigen

- Steeds vaker worden er vraagtekens gezet bij de vraag of Ruimte voor Ruimteregelingen nog effectief genoeg zijn om sloop van overtollige agrarische bebouwing te bewerkstelligen. De recessie heeft zeker zijn weerslag op de functieveranderingen en niet alle woningen zijn al gerealiseerd. Ruimte voor Ruimte BV in Noord-Brabant meldt op zijn site (1 juni 2016): "Sinds 2004 zijn er meer dan 1.400 Ruimte voor Ruimte-kavels verkocht. Voor de komende jaren staan er in heel Brabant nog 1.200 kavels gepland." Daarnaast komt de regeling steeds meer op gespannen voet te staan met in het ingezette beleid om van aanbod- naar vraaggestuurde regionale woningbouw-programmering te komen. Dit knelt met name in krimpregio's waar de komende jaren de vraag naar extra woningen beperkt zal zijn.

- Ook bij het functieveranderingsbeleid van de gemeenten (VAB-beleid) horen we steeds vaker geluiden of dit wel het juiste middel is om te voorkomen dat agrarische gebouwen langdurig leegstaan en verpauperen. Uit de interviews bleek dat het aanbod de vraag in verre mate overtreft: er is onvoldoende vraag naar herbestemmingen om alle VAB-locaties te kunnen bedienen en die leiden tot economisch rendabel hergebruik. De focus dient veel meer sloop-gericht te zijn: kies niet voor telkens 'kiezen vullen', maar gewoon voor 'kiezen trekken'.
- Bovendien speelt mee dat deze regelingen door de recessie en door overcapaciteit aan ruimte in de andere vastgoedsectoren steeds minder interessant worden.

Proces van erftransformatie kent lange en onzekere procedures en kost veel geld

- Realisatie van een andere functie in de gebouwen gaat gepaard met veel kosten voor leges bestemmingswijziging, slopen van overtollige gebouwen, saneren van asbestdaken en eventueel extra investeringen in ruimtelijke kwaliteit. De hoogte van de kosten kan oplopen tot honderdduizend euro. Financiering van deze kosten kan lastig zijn.
- Procedures tot wijziging van bestemmingsplan en uiteindelijk toestemming om tot hergebruik van de bedrijfsgebouwen te komen, duurt lang, minimaal één jaar (BRO, 2015). In deze tijd is er onzekerheid of functieverandering kan plaatsvinden. Dit kan een belemmering zijn voor de eigenaar of voor de koper een reden zijn om van de koop af te zien of een voorbehoud te maken.
- Banken zijn terughoudend in financiering van nieuwe innovatieve bedrijfsconcepten voor zowel agrarische als niet-agrarische innovaties.
- Nieuwe functies op het erf staan of vallen vaak met aanwezigheid/afwezigheid van snel internet.

Ruimtelijk beleid biedt (te) weinig ruimte voor maatwerk en nieuwe ontwikkelingen

- VAB-beleid en bestemmingsplannen beschrijven vaak wat wél mag en zijn vaak zeer normatief. Plattelandseconomie wordt echter multifunctioneler. Nieuwe (nog niet bekende) initiatieven dienen zich aan. Daarbij past geen standaardbeleid van wat wel en niet mag. Deze conclusie sluit aan bij een recente studie van PBL (2013). Deze constateert dat de huidige uitvoeringspraktijk van het ruimtelijk beleid innovatieve oplossingen in de weg staat. Er is meer ruimte voor lokaal maatwerk nodig. Hier bedoelen we overigens niet mee dat alle functies dan maar toegelaten moeten worden.
- Bij vergunningverlening is er vaak sprake van een sterke juridisering van het proces. Er wordt een doorzettingmacht nodig geacht om bezwaarprocedures te overleven. Flexibel omgaan met de regels is dan lastig. Ook initiatieven die per saldo bijdragen aan de ambities en doelen van gemeenten stranden door bepaalde (sectorale) regels en normen waaraan niet voldaan wordt.
- Veel gemeenten hebben nog forse 'ontwikkelrechten' staan in woningbouw. Strakke handhaving van toebedeelde 'woningcontingenten' in stad en dorpskernen kan herbestemming van VAB's stagneren; kijk naar opties om flexibeler hierin te zijn, vooral in cultuurhistorisch waardevolle gebieden waar leegstand ook een groot negatief effect heeft op landschappelijke kwaliteiten.
- Soms wordt het VAB-beleid ook te ruim ervaren. Men is dan van mening dat er functies op ongewenste plekken ontstaan door gebrek aan ruimtelijke differentiatie in het beleid.

5.2.2 Kansen

Er dient zich een aantal nieuwe opgaven en ontwikkelingen aan in de plattelandseconomie die kansen bieden voor hergebruik en sloop van agrarische bedrijfsgebouwen.

Energietransitie

- Tot 2040 zal de transitie van energie uit fossiele bronnen naar hernieuwbare bronnen steeds verder vorm krijgen. Nu is het aandeel hernieuwbare energie 4,5%, maar zal vanaf 2017 fors groeien, verwachten de onderzoekers van het Planbureau voor de Leefomgeving (PBL, 2014d). De klimaatambities uit Parijs (COP21, 2015) betekenen dat vooral het energiesysteem ingrijpend moet worden veranderd (PBL, 2016). Dit zal voor een toename van het aantal windturbines, zonnepanelen en andere vormen van duurzame energieopwekking in het landelijk gebied zorgen. Energiecoöperaties worden de nieuwe gesprekspartners in het landelijk gebied.
- Arkema *et al.* (2015) geven aan dat bij erftransformatie duurzame energieopwekking op de 'schil' van de bebouwing in combinatie met nieuwe functies zoals huisvesting, innovatieve teelten en recreatie veel kansen biedt. Het winnen van duurzame energie levert echter vooralsnog alleen neveninkomsten op. Een grootschaliger aanpak kan leiden tot een meer volwaardige inkomstenbron.

Een gebiedsgerichte aanpak voor deze energietransitie, waarbij de transformatie van het gebied wordt opgepakt door een collectief, heeft de meeste kans van slagen. Het programma kan namelijk worden afgestemd en investeringen kunnen worden gedeeld.

- In de Achterhoek werken verschillende partijen aan het opwekken van zonnestroom op het erf. De leegstaande agrarische gebouwen worden gesloopt en het asbest verwijderd. Daarvoor in de plaats komen zonnepanelen op de erven, die groene stroom aan het net leveren (Zon op erf, 2015).

Biobased en circulaire economie

- In de agrofoodsector is de biobased economy de komende jaren sterk in opkomst. In samenwerking met de chemische en technische sectoren worden onder meer voedsel, grondstoffen en energie op hoogwaardige wijze uit biomassa ge(co)produceerd. Deze biobased productie kan in de toekomst ook op het erf van de boer gaan plaatsvinden, zoals monomestvergisting, vertical farming, insectenweek, algenteelt, eendenkroosteelt of voorbewerking van bieten en aardappelen (Nieuwenhuizen *et al.* 2015).
- Ook de circulaire economie biedt mogelijkheden. Verwerking van (voorheen) inferieure grondstoffen en/of biomassa-reststromen biedt regio's kansen om hun bestaande economische sectoren te behouden en te versterken. Ook hergebruik van sloopafval voor nieuwe bouwmaterialen biedt wellicht perspectieven.

Nieuwe agrofoodconcepten

- Een deel van de boeren kiest nu en in de toekomst bewust voor een andere richting en oriënteert zich meer op de (nabije) omgeving en niet alleen primair op productieverhoging. Milieu, landschap, educatie en recreatie zijn dan ook belangrijke doelen op deze bedrijven. De bedrijfsvoering van deze bedrijven sluit vaak aan bij lokale voedselstrategieën- en initiatieven waarin de kennis en bewustzijn over de oorsprong van voedsel en wijze van produceren centraal staat. Deze bedrijven zijn doorgaans kleinschaliger, met een kortere keten tussen producent en consument. Deze multifunctionele landbouwbedrijven kunnen functioneren als gesprekspartner in groene gebiedsontwikkeling en zo een katalysator vormen voor nieuwe initiatieven (Gerritsen *et al.* 2013).

Broedplaats voor start-ups

- Het platteland is een broedplaats voor pionierende economische activiteiten, stelt bijzonder hoogleraar Plattelandsontwikkeling Dirk Strijker (RUG) op Ruimtevolk (2016). Bijna de helft van de Nederlandse start-ups is er gevestigd en dit aantal kan nog groeien. Naast landbouw zijn de distributiesector en bouwnijverheid, vanwege de benodigde (opslag)ruimte, vaak op het platteland aanwezig, maar ook de woon-werkcombinaties in het hoge segment van de arbeidsmarkt, zoals consultants, architecten, kunstenaars en ontwikkelaars komen steeds meer voor. Het gaat veelal om ondernemers, hoog gespecialiseerd en onderdeel van de internationale netwerkeconomie, die niet zozeer op zoek zijn naar veel bedrijfsruimte maar met name een ruime en fraaie woning en woonomgeving zoeken. Hoewel deze bedrijven klein in aantal en omvang zijn, stelt Strijker dat ze wel belangrijk voor het platteland zijn omdat ze veel sociaal kapitaal vertegenwoordigen en omdat ze nogal eens gehuisvest zijn in gebouwen waar moeilijk een andere bestemming voor te vinden is, zoals karakteristieke boerderijen.

In Bijlage 3 wordt een aantal creatieve ideeën nader beschreven.

6 Opgaven en uitdagingen

6.1 De opgaven

Herbestemmen voormalige agrarische bebouwing blijft onverminderd belangrijk

De opgave van de afgelopen decennia was vooral gericht op het creëren van nieuwe functies op de voormalige erven. Gezien de dalende trend van het aantal agrarische bedrijven blijft de focus op hergebruik en nieuwe functies op voormalige agrarische erven nog steeds een belangrijke opgave.

Herbestemmen van karakteristiek waardevolle boerderijen verdient daarin zeker speciale aandacht. Deze boerderijen en erven zijn onlosmakelijk verbonden met het landschap en structuur waarin we leven. Gemiddeld behoort 3 tot 8% van vrijkomende agrarische bebouwing tot een van de aangewezen Rijkscategorieën voor cultureel erfgoed. Met name ingeval het om grote boerderijen gaat, zoals de stolpboerderij in Noord-Holland, de herenboerderijen in Noord-Nederland en de hoeves in Zuid-Limburg ligt verval op de loer vanwege de hoge onderhoudskosten.

Sloop wordt een nieuwe opgave

Naar verwachting de helft tot driekwart van deze bedrijfsgebouwen op de vrijkomende locaties gaat niet meer hergebruikt worden met een nieuwe volwaardige economische functie. In de wetenschap dat naast leegstand schaalvergroting en nieuwbouw van stallen op de overblijvende agrarische bedrijven gewoon doorgaan, groeit het besef dat verdere verstening de open ruimte in het landelijk gebied laat dicht-slibben. De kwaliteiten van het landelijk gebied komen daarmee onder druk te staan (Gies *et al.* 2007).

Naast herbestemmen wordt sloop dan ook een voorname opgave voor de komende jaren. Sloop draagt bij aan het behoud van het karakter van het landelijk gebied. Denk daarbij aan sloop van overtollige, niet-karakteristieke gebouwen uit de schaalvergrotingsperiode (na 1965) en sanering van asbesthoudende daken. Met name in de gebieden met een hoge dichtheid aan veehouderijbedrijven in Overijssel, Gelderland, Noord-Brabant en Limburg is de saneringsopgave groot.

Voorkomen is beter dan genezen

Een heel nieuwe opgave is de wijze waarop we aankijken tegen onze agrarische bedrijfsgebouwen als productiemiddel. Deze worden doorgaans 20 tot 30 jaar gebruikt voor de productiedoeleinden en zijn na die tijd verouderd en voldoen niet meer aan de duurzaamheidseisen. Om te voorkomen dat tegen die tijd dezelfde discussie gevoerd wordt, is het van belang om stil te staan bij de toekomstige functies van de nieuwe bedrijfsgebouwen en of deze makkelijk afgebroken of hergebruikt kunnen worden.

6.2 Oplossingsrichtingen

Inzetten op hergebruik blijft zeker nodig, maar het enkel zoeken van de oplossing in een ruimer planologisch beleid gericht op herbestemming en meer toestaan op het platteland is een te simpele en weinig effectieve benadering. Daarvoor is het vraagstuk te veelzijdig. Eén oplossing blijkt er niet te zijn. Het vraagt om een integrale en gebiedsgerichte benadering met een samenhangend stelsel van maatregelen en acties waarin alle betrokken partijen samen, en op meerdere fronten, deze veelzijdige problematiek aanpakken. In Bijlage 2 staat een overzicht van de actoren en bijbehorende handelingsperspectieven.

We onderscheiden in deze aanpak drie essentiële onderdelen. In de volgende paragrafen worden deze uitwerkt:

- Bewustwording en ondersteuning (paragraaf 6.2.1)
- Belemmeringen wegnemen (paragraaf 6.2.2)
- Ontwikkelingsgericht werken (paragraaf 6.2.3)

6.2.1 Bewustwording en ondersteuning

Samenhangend verhaal over de kansen en mogelijkheden voor herbestemming

- Belangrijk is dat bij iedereen begint door te dringen dat de toekomstperspectieven voor een groot deel van de vrijkomende agrarische gebouwen gering zijn.
- Hiertoe is het van belang dat door eerlijke en genuanceerde informatieverstrekking reële verwachtingen bij erfeigenaren ontstaan.
- Sloop van gebouwen ligt dan voor de hand en beschouw het als een kans om de kwaliteit van het landelijk gebied te verbeteren.
- Het ontbreekt voorsnog aan een gezamenlijke strategie. Iedereen opereert vanuit eigen domein en belang, zowel vanuit de overheid als vanuit de markt en belangenpartijen. Stap als overheid niet in de valkuil om alle problemen te willen oplossen. Iedereen zal een steentje bij moeten dragen. Een nieuwe gezamenlijke duiding van de nieuwe opgaven en kansen is wenselijk.

Toekomst van bedrijfsgebouwen meenemen in beëindigingstraject van de agrarische ondernemer

- Erfbetreders kunnen de stoppende bedrijven een spiegel voorhouden met betrekking tot de toekomstperspectieven voor de vrijkomende agrarische bebouwing.
- Daarbij kunnen ze de mogelijkheden van het huidige of mogelijk nieuwe instrumentarium voor hergebruik en sloop zowel bij de erfeigenaren als bij geïnteresseerde initiatiefnemers actief onder de aandacht brengen.
- Bedrijfsadviseurs en overheden kunnen samen verkennen of sloop (fiscaal) aantrekkelijk gemaakt kan worden bij bedrijfsbeëindiging of overschakeling naar een nieuwe functie. Thema 'fiscus' is voor namelijk vrijwel iedereen onbekend veld: Ministerie van Financiën/Belastingdienst zouden sterker aan de voorkant van het proces betrokken moeten worden.

Zorg voor een laagdrempelige ondersteuning bij sociale en/of financiële problemen

- Daar waar erfeigenaren bij bedrijfsbeëindiging met sociale en/of financiële problemen te maken krijgen, is het goed dat er een laagdrempelige en deskundige begeleiding beschikbaar is zonder daar meteen een financiële vergoeding voor te vragen. Bij probleemsituaties kunnen deze stoppende boeren de reguliere bedrijfsadviseurs namelijk niet meer betalen.
- Er bestaan al dergelijke organisaties, zoals Zorg voor boer en tuinder. Ze fungeren als luisterend oor aan de keukentafel en via hun netwerk kunnen ze ondersteuning geven bij allerlei problemen. Zij kunnen de mensen doorverwijzen naar het juiste loket voor de hulp die ze nodig hebben. Bovendien kunnen ze een rol spelen in het 'verwachtingsmanagement' met betrekking tot de mogelijkheden voor de leegstaande bedrijfsgebouwen.

Stichting Boerenkans en Stichting Zorg om Boer en Tuinder

Zorg om boer en tuinder (ZOB) is een onafhankelijke vrijwilligersorganisatie en staat met haar vrijwilligers boeren en tuinders bij die een moeilijke tijd doormaken en zich afvragen hoe nu verder. Dat gaat vaak gepaard met emotie en spanningen op persoonlijk vlak en/of in het gezin. ZOB biedt laagdrempelige sociale en emotionele ondersteuning aan de keukentafel en ondersteunen de ondernemer met de zoektocht naar een betere toekomst. Ze hebben een uitgebreid netwerk van deskundigen op allerlei terreinen en in verschillende regio's.

Stichting Boerenkans is een actief netwerk van erfbetreders in de Achterhoek. Middels netwerkbijeenkomsten richt ze zich op de erfbetreders die vroegtijdig kunnen constateren of er problemen zijn en met behulp van het netwerk zorgen dat er wat aan gedaan wordt.

6.2.2 Belemmeringen wegnemen

Ontwikkel nieuw instrumentarium, financieringsmogelijkheden en verdienmodellen voor sloop

- Geld voor sloop is vaak niet aanwezig bij de eigenaar. Ontwikkel (financiële) instrumenten om sloop te financieren en verken of financiering vanuit verschillende invalshoeken gedekt kan worden. Bijvoorbeeld door sloop te verbinden met andere doelen en opgaven in het landelijk gebied, zoals dat gebeurt bij realisatie van zonne-erven in de Achterhoek. Onderzoek hoe deze te benutten als verdienmodel. Geldt ook wellicht voor windenergie in de gebieden die zich daartoe lenen.
- In het verleden zijn voor het slopen van agrarische bedrijfsgebouwen diverse subsidieregelingen beschikbaar gesteld, zoals de ruimte voor ruimteregeling of subsidieregeling Beëindiging intensieve veehouderij (RBV). Daarnaast zijn er momenteel in diverse regio's al regelingen operationeel of worden ontwikkeld, zoals sloopfondsen, sloopleeningen, sloopsalderingsbanken en subsidieregelingen die sanering van asbest stimuleren. In Bijlage 4 wordt een overzicht gegeven van welke sloopinstrumenten ontwikkeld zijn of worden.

Sloopleening Someren en Veilingmodel slooprechten Saxion Hogeschool

Zo heeft gemeente Someren recentelijk een sloopleening in combinatie met een sloopbank opgericht waarin voorfinanciering van sloop van oude stallen gekoppeld wordt aan een marktplaats voor vraag en aanbod van slooppeters.

Saxion Hogeschool werkt aan een veilingmodel voor verhandelbare slooprechten waarin –naast afstemming tussen vraag en aanbod te verbeteren – ook gebruikgemaakt kan worden van een veiling met een veilingmeester. De veilingmeester moet ervoor zorgen dat (volgtijdig) vraag en aanbod op elkaar worden afgestemd.

- Verken de mogelijkheden van sloop van overtollige agrarische bebouwing met behoud van bouwrechten. Deze rechten kunnen worden gebruikt om ter plekke nieuwe bedrijfsgebouwen terug te bouwen of om elders in te zetten voor nieuwbouw (verhandelbare rechten). Dit kan in principe voor zowel de agrarische als niet-agrarische nieuwbouw toegepast worden.
- Ga met marktpartijen en initiatiefnemers aan de slag om nieuwe verdienmodellen te ontwikkelen om sloop en asbestsanering te bekostigen, bijvoorbeeld via hergebruik van sloopmateriaal. Verder kunnen een collectieve aanpak en goede ketenbenadering van de sloop- en asbestsaneringsopgave mogelijk de kosten voor sloop reduceren en de erfeigenaar met betrekking tot sloop 'ontzorgen'. Werk bij sloop en asbest met een goede ketenbenadering.

Slooptrein Achterhoek

Hergebruik van sloopmateriaal als verplicht onderdeel mee te wegen in de aanbesteding van infrastructurele en bouwwerken en de daar regels in het Bouwstoffenbesluit die dit belemmeren opheffen.

Vereenvoudigen bestemmingswijzigingen

- Door tijdsduur bij gemeentelijke bestemmingsplanprocedures te verkorten en de kosten en onzekerheden die daarmee gepaard gaan te reduceren, neemt de kans van slagen met betrekking tot herbestemming toe. Verken welke mogelijkheden de nieuwe Omgevingswet hiertoe biedt.

Tijdelijke bestemmen, tijdelijk gebruik toestaan, of ruimere bestemmingen hanteren

In de gemeente Boxmeer en gemeente Hilvarenbeek worden i.s.m. provincie Noord-Brabant en andere regionale partners pilots m.b.t. vrijkomende agrarische bebouwing gedaan waarin tijdelijk gebruik of proefperiodes voor ander gebruik dan de vigerende bestemming wordt gehanteerd.

Adviesbureau BRO pleit in een studie uit 2015 voor hergebruik van vrijkomende agrarische bebouwing het wenselijk om het moment van aankoop en het legaal kunnen gebruiken van vastgoed zo dicht mogelijk bij elkaar te brengen. Ze geven aan dat het instellen van een ruimere planologische bestemming waarbij getoetst dient te worden op condities van de specifieke locatie i.p.v. de functie. Dus van concrete bestemming toetsen naar bestemming toetsen aan de gebruiksruimte.

6.2.3 Ontwikkelingsgericht werken

Positieve en actieve houding tegenover de veelheid aan initiatieven

- Er is meer ruimte voor lokaal maatwerk nodig. Dit vereist een andere opstelling van de overheden. Deze zouden meer ontwikkelingsgericht moeten opereren. Dat wil zeggen dat ze het initiatief bij voorbaat een positieve signatuur geven, om vervolgens binnen globale kaders samen met de initiatiefnemer te kijken wat er mogelijk is in plaats van de huidige reguliere praktijk, waarin enkel getoetst wordt aan met name kwantitatieve normen.
- Globale kaders betekent niet dat alles zomaar toegestaan is in het landelijk gebied. Stedelijke en grootschalige functies horen in de stad, maar ieder initiatief dat enerzijds van meerwaarde is voor de omgeving en anderzijds het landelijk gebied nodig heeft, zou de ruimte moeten krijgen.
- Betrek al in een vroeg stadium andere betrokkenen bij het initiatief, zoals de omwonenden, de woonkernen, de banken en het bedrijfsleven.

Pilot Veldwerker boerderijen erfgoed Oltambt

In gemeente Oltambt biedt een veldwerker (toekomstige) eigenaren de helpende hand door bestaand relevant beleid, regelingen en instrumenten te bundelen en te delen. Daarnaast signaleert de veldwerker of het beleid, regelingen en instrumenten aansluiten bij de behoeftes die leven onder (toekomstige) eigenaren.

Ontwikkel experimenteerruimte en financiële arrangementen voor innovatieve initiatieven

- Innovatieve initiatieven lopen niet alleen stuk op wet- en regelgeving, maar ook op de financiering of juist een combinatie hiervan. Verken welke belemmeringen er zijn om nieuwe innovatieve concepten voor de plattelandseconomie te realiseren en welke experimenteerruimte en financiële arrangementen nodig zijn om deze ontwikkelingen verder te stimuleren.
- Zorg ervoor dat randvoorwaarden en basisvoorzieningen voor de innovaties van de plattelandseconomie in orde zijn. Denk bijvoorbeeld aan breedband in het landelijk gebied.

Integrale aanpak via gebiedsontwikkeling en -processen

- Hanteer een integrale aanpak via regionale gebiedsprocessen waarbij de overheden, gebiedspartners en marktpartijen in netwerkverband en allianties samen aan oplossingen werken. Deze gebiedsprocessen zijn bij uitstek geschikt om ook andere opgaven die in de gebieden spelen, zoals de energietransitie, mee te nemen. Deze opgaven kunnen mogelijk als vliegwiel fungeren voor de oplossingen leegstand van agrarisch vastgoed.
- Durf te kiezen; niet alle ontwikkelingen zijn overal wenselijk. In het gebiedsproces kunnen door de gebiedspartners concrete keuzes gemaakt worden met betrekking tot ruimtelijke differentiatie in doelen en ambities. Hiermee kan gestuurd worden op de goede dingen op de juiste plek. Ook het behoud van potentieel goede agrarische locaties kan daarin aan de orde te komen.

Samenwerking met nieuwe (markt)partijen

- Stimuleer en ontwikkel geheel nieuwe economische functies op het platteland en biedt de eigenaren en initiatiefnemers inzicht in de marktperspectieven van de mogelijke (kleinschalige) functies die bij het landelijk gebied horen.
- Zoek samenwerking met doorgaans niet voor de hand liggende partijen. Verken bijvoorbeeld of innovaties uit andere sectoren kunnen bijdragen aan oplossingen van de opgaven. Denk bijvoorbeeld aan het ontwerpen van nieuwe agrarische bedrijfsgebouwen die na afloop van het agrarisch gebruik weer eenvoudig afgebroken kunnen worden en waarbij het materiaal gerecycled kan worden.

Duurzame energietransitie in combinatie met slopen van overtollige bebouwing

Zon op Erf is een plan om leegstand in de Achterhoek tegen te gaan en vrijkomende boerenerven te benutten voor de opwekking van zonne-energie. De schuren worden gesloopt en het asbest gesaneerd. De aangemelde boerderijen die zijn gestopt of op korte termijn stoppen, worden beoordeeld op de bedrijfsmatige haalbaarheid. Vervolgens kan het bedrijf een volgende fase ingaan als zonneboer. Ambitie is om een groot decentraal zonnennetwerk van 750 MW te realiseren, waarbij voormalige agrarische gebouwen gesloopt worden en asbest gesaneerd. Dit levert fraai in het landschap ingepaste zonneboerderijen op, waarbij per erf 1 ha zonnepanelen wordt geïnstalleerd (tot 1 MW, 4000 zonnepanelen). Businesscases zijn doorgerekend, de pilotprojecten worden mogelijk in 2016 opgestart.

Bovenregionale afstemming en leren van elkaar

- Het is van belang dat, gezien de grote hoeveelheid belanghebbenden, kennis en ervaringen met betrekking tot de opgaven op een goede manier met elkaar gedeeld worden en met elkaar leren wat wel en niet werkt. Nu is een aantal gemeenten en adviseurs al heel actief bezig met problematiek rondom de vrijkomende agrarische bebouwing. Bouw dit uit tot bovenregionaal lerende omgeving en betrek hierin alle betrokkenen.
- Leegstand is een probleem dat zich ook in andere sectoren manifesteert. Mogelijk zijn oplossingen die daar al bedacht zijn ook effectief voor de agrarische bebouwing of vice versa. Bovendien kunnen er bovenregionale afwegingen gemaakt worden over hoe de agrarische leegstand in samenhang met leegstand in andere sectoren te beoordelen en aan te pakken.
- Niet voor alle oplossingen is er waarschijnlijk voldoende handelingsperspectief binnen bereik van de betrokkenen in gemeenten of provincies. Kijk daarom ook naar andere overheden, kennispartners of marktpartijen binnen of buiten de regio en betrek hen bij het vraagstuk en oplossingsrichtingen.

Literatuur

- Agricola, H.J., R.M.A. Hoefs, A.M. van Doorn, R.A. Smidt & J. van Os, 2012. Landschappelijke effecten van ontwikkelingen in de landbouw, WOT-werkdocument 215. WOT Natuur & Milieu, Wageningen.
- Anonymus, 2010. De fluisterrevolutie op het platteland. Tien jaar na het pact van Brakkestein.
- Arkema, N., 2015. Leegstand op het platteland. College van Rijksadviseurs.
- Berkhout, P., H. Silvis en I. Terluin (red.), 2013. Landbouw-Economisch Bericht 2013. LEI-rapport 2013-041
- Bieleman, J., 2008. Boeren in Nederland. Geschiedenis van de landbouw 1500-2000. Uitgeverij Boom, Amsterdam.
- Boerderij, 2012. Bedrijfsbeëindiging is een worsteling. Goede voorbereiding ontbreekt vaak. Boerderij 98 – no. 7 (13 november 2012).
- Boerderij, 2016. Drugsmaffia gaat de boer op. Achtergrond, 6 februari 2016.
- BRO, 2015. Anders omgaan met vrijkomend agrarisch vastgoed Een nieuwe mindset. ZLTO Boxmeer / Sint Anthonis.
- Daalhuizen, F.B.C., 2004. Vrijgekomen agrarische bebouwing : beleid en effecten \ Nieuwe bedrijven in oude boerderijen: de keuze voor een voormalige boerderij als bedrijfslocatie. Proefschrift, Universiteit Utrecht, Utrecht.
- College van Rijksadviseurs, 2015. Jaarprogramma 2015 Techniek van het verbinden. CRa, Den Haag.
- Jaar van de Ruimte, 2015. Manifest2040 Wij maken Nederland. Januari-December 2015. Platform31, Den Haag.
- Geijzendorffer, I.R., T. Hermans, H. Naeff & I. Staritsky, 2010. Duurzaam agrarisch ruimtegebruik; ruimtelijke analyse van de stoppers en blijvers in de veehouderij in Nederland in de periode 1997-2006 en gevolgen voor de toekomst. Wageningen, Alterra (niet gepubliceerd).
- Geerling-Eiff, F.A., Meulen, H.A.B. van der, 2008. Bedrijfsbeëindiging in de land- en tuinbouw: op een kruispunt en dan? Den Haag : LEI, 2008 (Rapport / LEI 2008-001) - ISBN 9789086152414 - 104
- Gerritsen, A.L., Nieuwenhuizen, W., 2013. Multifunctionele landbouw heeft potentie voor zelfsturend natuurbeleid. Landschap : tijdschrift voor Landschapsecologie en Milieukunde 29 (4). - p. 189 - 194
- Gies, T.J.A., L.M.G. Groenemeijer, R. Hoogduijn, H. Agricola, I. Salverda, W.J.H. Meulenkamp, H.S.D Naeff, 2007. Verstening en verglazing in vijf landelijke gebieden: Omvang, Oorzaken en Oordelen Wageningen, Alterra, Alterra-rapport 1588.
- Gies, T.J.A., W. Nieuwenhuizen & R.A. Smidt, 2014. Vrijkomende agrarische bebouwing in het landelijk gebied. Utrecht, Innovatienetwerk.
- Gies, T.J.A., W. Nieuwenhuizen, H.S.D. Naeff en R.A.F. van Och, 2016. Leegstand agrarische vastgoed Noord-Brabant; Aard, omvang en oplossingsrichtingen van huidige en toekomstige leegstand

agrarisch vastgoed in provincie Noord-Brabant. Wageningen, Alterra Wageningen UR (University & Research centre), Alterra-rapport 2713.

Infomil, 2016. Asbestdakenverbod. www.infomil.nl/onderwerpen/hinder-gezondheid/asbest-0/asbestdakenverbod/

ING, 2016. De boer op! Tijd voor keuzes voor agrarisch Nederland. September 2016.

Kant, A., 2015. Onderzoek naar de gevolgen van vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen in het werkgebied van Rabobank Oss Bernheze. Afstudeerwerkstuk CAH Videntum Hogeschool Agrarisch ondernemerschap Dierveehouderij.

Meulenkamp, M., 2015. Nieuwe regelingen om sloop van vrijkomende agrarische stallen en schuren in Noordoost-Twente te stimuleren. Masterthesis Real Estate, TIAS Tilburg.

Nieuwenhuizen, W., T.J.A. Gies, C.M. Goossen, R.A.F. van Och & L.L. de Rooij, 2015. Ruimte voor de toekomst van het landelijk gebied; Trendverkenning 2020-2030 voor gemeenten met veel landelijk gebied. Wageningen, Alterra Wageningen UR (University & Research centre), Alterra-rapport 2628.

PBL, 2013. Leren van het energieke platteland. Lokale en regionale coalities voor duurzame plattelandsontwikkeling. Den Haag, augustus 2013.

PBL, 2014. Energiecoöperaties: ambities, handelingsperspectief en interactie met gemeenten. Den Haag, Planbureau voor de Leefomgeving.

Stateline.cbs.nl

Stokkers, R., Meer, R.W. van der, Schoorlemmer, H.B., Hendriks-Goossens, V.J.C., 2010. Opvolgers gezocht voor het boerenbedrijf, Den Haag: LEI Wageningen UR, 2010 (Rapport LEI Wageningen UR 2010-042) - ISBN 9789086154326 - 72 p.

Thissen, T., 2015. Vrijkomende agrarische bebouwing. Een onderzoek naar het overaanbod van agrarische bebouwing en de rollen van instituties. Masterthesis Planologie, Radboud Universiteit Nijmegen.

Vereniging Deltametropool, 2016. The Blind Spot, Metropolitan landscape in the global battle for talent. Rotterdam.

Wiesman, A., 2013. Het verval van 's lands grootste boerderijen. Elsevier Juist. September 2013.

Zon op erf, 2015. www.achterhoek2020.nl/zonoperf/

Bijlage 1 Vrijkomende agrarische bebouwing per erfgoedcategorie Rijksoverheid

Tabel B1 Aantal locaties en areaal vrijgekomen of vrijkomende agrarische bebouwing bij Rijksmonumenten.

Provincies	Vrijgekomen agrarische bebouwing 2000-2012			Vrijkomende agrarische bebouwing 2012-2030		
	aantal locaties	areaal bouwjaar < 1965 (mln m ²)	totaal areaal (mln m ²)	aantal locaties	areaal bouwjaar < 1965 (mln m ²)	totaal areaal (mln m ²)
Drenthe	30	0.02	0.02	43	0.02	0.05
Flevoland	3	0.00	0.00	1	0.00	0.00
Friesland	42	0.03	0.04	66	0.05	0.07
Gelderland	89	0.08	0.10	111	0.11	0.18
Groningen	38	0.05	0.05	52	0.06	0.08
Limburg	93	0.09	0.10	123	0.12	0.19
Noord-Brabant	84	0.05	0.06	95	0.07	0.15
Noord-Holland	56	0.03	0.04	53	0.03	0.05
Overijssel	103	0.06	0.08	110	0.06	0.11
Utrecht	68	0.04	0.06	65	0.05	0.11
Zeeland	25	0.01	0.02	24	0.02	0.02
Zuid-Holland	65	0.04	0.06	91	0.07	0.12
Nederland	696	0.52	0.65	834	0.67	1.14

Tabel B2 Aantal locaties en areaal vrijgekomen of vrijkomende agrarische bebouwing in beschermde stads- en dorpsgezichten.

Provincies	Vrijgekomen agrarische bebouwing 2000-2012			Vrijkomende agrarische bebouwing 2012-2030		
	aantal locaties	areaal bouwjaar < 1965 (mln m ²)	totaal areaal (mln m ²)	aantal locaties	areaal bouwjaar < 1965 (mln m ²)	totaal areaal (mln m ²)
Drenthe	42	0.02	0.06	75	0.04	0.08
Flevoland	12	0.01	0.01	10	0.01	0.01
Friesland	43	0.02	0.03	39	0.02	0.04
Gelderland	18	0.01	0.01	27	0.01	0.03
Groningen	24	0.02	0.03	21	0.02	0.03
Limburg	25	0.03	0.03	23	0.02	0.04
Noord-Brabant	30	0.01	0.02	29	0.01	0.03
Noord-Holland	52	0.02	0.05	65	0.04	0.10
Overijssel	144	0.08	0.12	116	0.06	0.11
Utrecht	12	0.00	0.01	11	0.01	0.01
Zeeland	6	0.00	0.00	7	0.00	0.01
Zuid-Holland	37	0.02	0.02	31	0.01	0.03
Nederland	445	0.24	0.41	454	0.26	0.52

Tabel B3 Aantal locaties en areaal vrijgekomen of vrijkomende agrarische bebouwing in **Wederopbouwgebieden**.

Provincies	Vrijgekomen agrarische bebouwing 2000-2012			Vrijkomende agrarische bebouwing 2012-2030		
	aantal locaties	areaal bouwjaar < 1965 (mln m ²)	totaal areaal (mln m ²)	aantal locaties	areaal bouwjaar < 1965 (mln m ²)	totaal areaal (mln m ²)
Flevoland	306	0.19	0.44	353	0.21	0.62
Friesland	11	0.00	0.01	21	0.01	0.03
Gelderland	131	0.06	0.11	150	0.09	0.22
Noord-Brabant	8	0.00	0.01	15	0.00	0.05
Overijssel	17	0.01	0.02	26	0.01	0.04
Utrecht	26	0.01	0.03	38	0.02	0.08
Zeeland	111	0.06	0.08	122	0.07	0.12
Nederland	610	0.33	0.69	725	0.42	1.15

Tabel B4 Aantal locaties en areaal vrijgekomen of vrijkomende agrarische bebouwing in **Werelderfgoedgebieden**.

Provincies	Vrijgekomen agrarische bebouwing 2000-2012			Vrijkomende agrarische bebouwing 2012-2030		
	aantal locaties	areaal bouwjaar < 1965 (mln m ²)	totaal areaal (mln m ²)	aantal locaties	areaal bouwjaar < 1965 (mln m ²)	totaal areaal (mln m ²)
Flevoland	12	0.01	0.01	10	0.01	0.01
Gelderland	65	0.02	0.06	83	0.02	0.15
Noord-Brabant	13	0.00	0.02	15	0.01	0.02
Noord-Holland	194	0.06	0.16	239	0.10	0.31
Utrecht	86	0.03	0.08	133	0.05	0.16
Zuid-Holland	2	0.00	0.00	2	0.00	0.00
Nederland	372	0.13	0.33	482	0.20	0.65

Bijlage 2 Actoren, belangen en mogelijke acties

Actor	Posities/belangen actor	Mogelijke acties/rollen actor
Eigenaar - stopper	<ul style="list-style-type: none"> Afbouwen bedrijf duurt enkele jaren. Problematiek verschilt tussen agrarische sectoren, bijv. in intensieve veehouderij anders dan in grondgebonden landbouw. Bij beëindiging wordt onvoldoende of niet nagedacht over wat te doen met bedrijfsgebouwen. Geen economische functie in gebouw betekent geen geld voor onderhoud. Wacht op verzilveren van kansen en denkt dat het nog een restwaarde heeft (financieel of planologisch). Overheid draagt daar ook aan bij met haar instrumenten (bijv. ruimte-voorruimte, VAB-beleid) die ingezet kunnen worden om de restwaarde groter te maken. Voor de gestopte boer speelt vooral de vraag waar hij inkomsten uit kan halen, bijv. uit onroerende zaken en of hij kan blijven wonen op zijn erf. Asbest dient in 2024 verwijderd te zijn. Veel stallen hebben nog asbest. Daar zijn inmiddels landelijke subsidieregelingen voor. 	<ul style="list-style-type: none"> Ga vroegtijdig in overleg met je omgeving, adviseurs, gemeenten en sta open voor nieuwe ideeën voor zowel nieuwe plannen alsook bedrijfsbeëindiging. Neem in de toekomst bedrijfsgebouwen mee in plannen voor bedrijfsbeëindiging of koerswijziging bedrijfsvoering. Sloop overtollige gebouwen. Zoek combinaties met anderen in de buurt en kom tot een collectieve aanpak. Bijvoorbeeld t.a.v. sloop/asbestsanering. Neem kennis van bestaande opties, regelgeving en subsidies.
Agrarisch ondernemers – groeiers	<ul style="list-style-type: none"> Wil ruimte voor groei 	<ul style="list-style-type: none"> Staldering (sloop elders voor nieuwbouw op eigen locatie) en beschouw dit als een bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit. Maak sloopplan bij nieuwbouw. Neem voor agro duurzame locaties en/of stallen van stoppende boeren over.

Actor	Posities/belangen actor	Mogelijke acties/rollen actor
Gemeente	<ul style="list-style-type: none"> • Bepaalt wat er mogelijk is in landelijk gebied en weegt de belangen van de diverse functie op het platteland af. • Bescherming karakteristieke bebouwing (monumenten etc.). • Ziet leegstand als achteruitgang kwaliteit en vitaliteit van het landelijk gebied en willen hier steeds meer beleid op gaan voeren. • Vergunningverlening aan eigenaar/ondernemer. • Handhaving heeft niet altijd prioriteit. • Vaak al beleid m.b.t. vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing (VAB), functieverandering veelal aan allerlei regels gebonden (o.a. vierkante meter-eisen). • Regelingen vaak gericht op rood voor rood, ruimte voor ruimte. Het imago van RvR is negatief door de complexe procedure en matige verkoopbaarheid en concurrentie met uitbreiding woningbouw in kernen. • Concurrentie met leegstand in de kernen (geen detailhandel op platteland maar in de kernen, geen woningen op platteland, maar aansluitend aan de kernen). • Functioneert zeer verschillend. De ene gemeente is zeer proactief en stimuleert ondernemers en verricht maatwerk, andere gemeenten toetsen enkel de nieuwe initiatieven aan de wet- en regelgeving. 	<ul style="list-style-type: none"> • Visie op plattelandsbeleid/maak keuzes • Meer planologische ruimte (functie, locatie) • Deelname sloopregeling • Marktferilisatie, gebiedsmarketing • Maak bouwrechten locatiefrij • Maak tijdelijk bestemmen en huur mogelijk • Open houding/uitnodigingsplanologie/samenwerken • Temperen verwachtingen waarde agrarisch vastgoed • Verplicht sloopplan bij nieuwbouw • Lerende regelingen met korte periodes openstelling (uitgangspunt Groene Metropool Twente, Twente Kracht en Kracht van Salland) • Instellen verwijderingsbijdrage • Partijen met elkaar verbinden; verbinding zoeken met dorp/omgeving • Verspreid kennis van bestaande opties, regelgeving en subsidies
Provincies	<ul style="list-style-type: none"> • Herkennen het probleem, voelen zich niet hoofd probleemeigenaar; zien bij voorkeur gemeenten als trekkende overheid. • Zullen mede door oproepen vanuit (samenwerkende) gemeenten (voorbeeld: Oost-Brabant) mogelijk meer betrokken raken bij onderwerp VAB. • Formuleren eigen visie en ambities m.b.t. (kwaliteit) landelijk gebied (bijv. via omgevingsvisies). 	<ul style="list-style-type: none"> • Zorg voor bovenregionale afstemming en kennisuitwisseling. • Stimuleer en ondersteun gemeenten bij het ontwikkelen van nieuw beleid en maatwerkaanpak. • Onderzoek mogelijkheden voor sloop • Stimuleer nieuwe innovaties/initiatieven en zoek verbinding met andere sectoren en/of provinciale doelen, bijv. de duurzame energietransitie, kunst en cultuur, circulaire economie of voedseltransitie. • Stimuleer en adviseer in collectief particulier opdrachtgeverschap.
Rijk	<ul style="list-style-type: none"> • Herkennen het probleem, voelen zich niet hoofd probleemeigenaar en vinden het een taak voor provincies en gemeenten. • Hebben beleid voor verwijdering asbestdaken 2024. • Boerderij is evt. rijksmonument. Leegstand monumentale boerderijen betekent verval/verdwijnen erfgoed/rijksmonumenten, komt al veel voor in Oost-Groningen. 	<ul style="list-style-type: none"> • Onderwerp samen met alle stakeholders op de agenda zetten en vooral verbinden aan de toekomstige opgaven voor het landelijk gebied. • Deelname aan sloopregeling (in combinatie met asbestsanering). • Verkennen mogelijkheden om sloop van gebouwen via fiscale wetgeving aantrekkelijk te maken.
Bedrijfsadviseurs	<ul style="list-style-type: none"> • Vaak gericht op ontwikkeling bedrijf, adviseren weinig over bedrijfsbeëindiging (en als ze dat doen, is het vooral financieel advies). • Indien ondernemer gestopt is, geen bedrijfsvoering meer heeft en geniet van zijn pensioen raken bedrijfsadviseurs uit beeld. 	<ul style="list-style-type: none"> • Zorg voor bewustwording m.b.t. toekomst bedrijfsgebouwen bij bedrijfsbeëindiging. • Maak toekomst agrarische bedrijfsbebouwing onderdeel van advisering bij stoppen (herbestemming, sloop van overtollige bebouwing).

Actor	Posities/belangen actor	Mogelijke acties/rollen actor
LTO, NVV e.a. sectorvertegenwoordigende organisaties	<ul style="list-style-type: none"> • Vermijden dat stoppers in financiële problemen komen. • Vaak gericht op ontwikkeling en/of overname bedrijf. 	<ul style="list-style-type: none"> • Voorlichting asbestsanering, businessplannen stoppers. • Keten medeverantwoordelijk maken: wie verdient aan agrarische productie (niet alleen agrariërs maar ook veevoederindustrie, groothandels, etc.). • Collectieve aanpak per regio voor asbest-en/of bedrijfsgebouwsanering.
Makelaars	<ul style="list-style-type: none"> • Woningen met grote schuren of stallen minder aantrekkelijk voor verkoop. • Ruimte voor ruimte minder in trek, te duur voor koper, minder rendabel voor eigenaar, meer belangstelling voor wonen in de stad. • Vastgoed in een aantrekkelijke omgeving (dicht bij stad, goed bereikbaar, aantrekkelijk landschap) is couranter. 	<ul style="list-style-type: none"> • Maak waarde agrarisch vastgoed duidelijk. • Stimuleer tot sloop voor verkoop. • Stimuleer tot bestemmingswijziging naar wonen voor verkoop. • Matchen ruimtevraag met leegstand. • Eigenaren voorlichten over 'beperkte' restwaarde.
Slopers- /aannemersbranche	<ul style="list-style-type: none"> • VAB was nog onderbelicht in toekomstperspectieven slopers- /aannemersbranche. • Vaak sloop t.b.v. nieuwbouw, geen financieel-economische drijfveer om alleen te slopen. • Kosten sloop afhankelijk van materiaal (asbest, ijzer) en afvoer/recyclemogelijkheden materiaal. • Norm 2024 halen betekent nu beginnen met asbest verwijderen. • Met name renovatiesloop levert werkgelegenheid op. 	<ul style="list-style-type: none"> • Hergebruik sloopmateriaal en gebruik duurzaam materiaal bij nieuwbouw. • Verkennen met andere partijen in hoeverre collectieve sloop en hergebruik van materialen het aantrekkelijker maakt voor een stoppende boer om te slopen. • Ontzorg stoppende boeren m.b.t. sloop overtollige bebouwing. • Onderzoek demontabel bouwen. • Meer aandacht/werk m.b.t. asbest verwijderen.
Stalbouwers	<ul style="list-style-type: none"> • Er wordt bij ontwikkeling bedrijfsgebouwconcepten nog te weinig nagedacht over wat ermee te doen na bedrijfsbeëindiging. 	<ul style="list-style-type: none"> • Nadenken over nieuwe stalconcepten die je na afschrijving/uit gebruik nemen weer eenvoudig kunt demonteren en recyclen.
Omwonenden/lokale belangengroepen	<ul style="list-style-type: none"> • Aandacht voor ruimtelijke kwaliteit, voorkomen verloederend/illegale activiteiten etc. 	<ul style="list-style-type: none"> • Samenwerking zoeken met overige actoren (bijv. agrarisch ondernemers en gemeente).
Banken/financiers/ omwonenden	<ul style="list-style-type: none"> • Goede financiële afwikkeling stoppende ondernemers. • Terughoudende opstelling (zien zich niet als probleemhouder). 	<ul style="list-style-type: none"> • Organiseer een marktplaats voor bouwrechten. • Sloop voorfinancieren? Eigen huis wordt meer waard/investering terug met rente. • Collectief plan voor verschillende bouw-/slooplocaties.
Verzekeringsbranche	<ul style="list-style-type: none"> • Veiligheid i.r.t. VAB (spelende kinderen, risico brandstichting) • Onderwerp VAB nog nauwelijks in beeld bij verzekeraars? • Financieel risico voor verzekeraars vanaf 2024 fors verhoogd in geval asbestbrand? 	<ul style="list-style-type: none"> • Collectief plan voor verschillende bouw-/slooplocaties. • Afstemming met andere actoren, zoals overheden en slopers- en stalbouwersbranche?
Belastingdienst	<ul style="list-style-type: none"> • Beschouwt bestaande regelingen voor landbouwsector als riant; bereidheid meer ruimte te geven wat betreft VAB is politieke keuze. 	<ul style="list-style-type: none"> • Afstemming met andere actoren, zoals overheden en sectorvertegenwoordigende organisaties.
Kennisinstellingen/ onderwijs	<ul style="list-style-type: none"> • Onderzoek naar ontwikkelingsmogelijkheden (kennisbasis) en toepassing/vermarkting van deze kennis. 	<ul style="list-style-type: none"> • Samenwerking met andere actoren versterken (overheden, sectorvertegenwoordigende organisaties, financiële instellingen), via stagiaires, projecten etc.

Bijlage 3 Bestaande en nieuwe initiatieven voor herbestemming

Ontwikkelgericht werken

Succesvolle transformaties: ontwikkelgericht werken bij de Dienst Landelijk Gebied

De voormalige Dienst Landelijk Gebied (DLG) heeft tussen de jaren 2005 en 2015 veel vrijkomend agrarisch maar ook militair vastgoed herontwikkeld. In vrijwel alle gevallen is het gelukt een nieuwe eigenaar en een nieuwe functie te vinden.

Terugkijkend op het proces zijn er enkele belangrijke leerpunten te benoemen die hebben bijgedragen aan deze reeks succesvolle herbestemmingen. De allerbelangrijkste is wel - naast het besef dat elke locatie of gebouw maatwerk is dus er bestaan geen blauwdrukken voor herontwikkeling - het investeren van voldoende tijd aan de 'voorzijde' van het proces om het 'publiek huis op orde' te krijgen. Dan gaat het over onder meer de ruimtelijke ordening, wet- en regelgeving, benodigde (voor)onderzoeken. Voor ondernemers zit hier altijd een groot risico in, dat hij / zij beheersbaar wil hebben. Deze investering verdient zich aan de 'achterzijde' van het proces [de feitelijke ontwikkeling] dubbel en dwars terug.

Ga nooit direct met mooie ontwikkelplannen aan tafel zitten met een gemeente want dan wordt er vooral getoetst, voortdurend voorbehouden gemaakt, zaken afgewezen of over onderhandeld, maar niet meegedacht over de herontwikkeling. Zorg dat de kennis over de locatie heel goed op orde is of breng die op orde [FF-wet, CHER-waardestelling, bodem en milieu, nutsvoorzieningen] en wacht daar niet te lang mee want het kan sterk sturend zijn op ontwikkelmogelijkheden. Geef tijdens het proces van herbestemmen voldoende aandacht aan tijdelijk beheer en onderhoud en laat locaties niet verloederen; zoek naar tijdelijk gebruik dat hier bij past en wellicht nog geld genereert voor onderhoud.

Probeer bij gemeenten aan te sturen op maximale 'functionele' bandbreedte [toekomstige bestemmingen] in het proces. Werk bij voorkeur aan afspraken over wat willen betrokken overheden absoluut NIET ontwikkeld zien op de locatie. Er kunnen soms verrassende bestemmingen voorbij komen die je niet had voorzien; sluit die dus op voorhand niet uit door te vragen wat er allemaal wel kan!

Werk zo snel mogelijk als kan met de kracht van 'ontwerp en vormgeving', (mini) Schetsschuiten e.d. want het kan mensen en de omgeving prima betrekken in proces [binding] en bevordert vooral de creativiteit. Rekenen en tekenen gaan daarbij hand in hand. Een ontwikkelplan moet zo veel mogelijk samen gaan met een financiële paragraaf en gecombineerd met een risicoparagraaf. Zorg dus voor een gezonde businesscase voor de bedachte ontwikkelrichting. Zowel in grondexploitatie, opstalexploitatie als de beheerexploitatie dient sprake te zijn van een duurzaam economisch fundament. De nieuwe ontwikkeling moet exploitabel zijn, anders is het na korte tijd een faillissement of noodzaak voor substantiële uitbreidingen of veranderingen die vaak ten koste gaan van de beoogde ruimtelijke kwaliteiten, om de zaak weer exploitabel te krijgen.

Succesvolle transformaties: Zorglandgoed Hoogerlust bij Muiden

Langs de Vecht bij Muiden wordt de laatste hand gelegd aan het realiseren van het 14 hectare grote Zorglandgoed 'Hoogerlust'. De voormalige proefboerderij Fort Dodge werd enkele jaren geleden na de bedrijfsbeëindiging door de eigenaar, een groot farmaceutisch bedrijf, aangekocht door de voormalige Dienst Landelijk Gebied. Een groot deel van de landbouwgronden – met uitzondering van 10 hectare direct tegen de boerderij gelegen – wordt ingezet voor de stadsontwikkeling in de Bloemendaler Polder. Gezamenlijk met de gemeente Muiden is voor de locatie een ontwikkelplan tot Zorglandgoed uitgewerkt. Hiervoor is in 2014 het bestemmingsplan aangepast en is begin 2015 het complex via een openbare verkoopprocedure verkocht aan KNSF Vastgoed II uit Muiden die het samen met zorgaanbieder Het Gastenhuis uit Amsterdam het zorgconcept verder heeft ingevuld.



Een Zorglandgoed – niet te verwarren met een veelal kleinschaligere Zorgboerderij – wordt gebouwd op 3 pijlers: zorg (woonzorg, dagzorg), groen (moestuinen, boomgaard, grondgebonden landbouw) en recreatie (wandelpaden, theetuinen, logies, evenementen). In het kader van de vastgoedbescherming, het tijdelijk beheer en de exploitatie van het complex, werd de aanwezig boerderij al enkele jaren ingezet als zorgboerderij. In de herontwikkeling wordt deze functie verder opgeschaald, onder meer met een grote landwinkel. De forse hoeveelheid m² aan proefstallen wordt echter gesloopt en daarvoor in de plaats komt een nieuw woonzorgcomplex voor 40 cliënten uit de zorggroep jong dementerenden. Deze zorggroep kan niet meer zelfstandig wonen maar wil hun leven in een 'gastenhuis' veel mogelijk voort kunnen zetten zoals ze dit vroeger gewend waren. Daar hoort openheid bij, contacten met anderen en de mogelijkheid om op een prettige manier hun familie te ontvangen.

Inmiddels is ook een circa 2 hectare groot nog te ontwikkelen volkstuintencomplex aan het plan toegevoegd. Een tweede op het terrein aanwezige voormalige rijksmonumentale boerderij (i.c. de Vechthoeve – ook wel bekend als het 'Pipi Langkoushuis') wordt ontwikkeld tot een eetgelegenheden en krijgt enkele zalen voor bijeenkomsten, vergaderingen en is ook geschikt als trouwlocatie. Aan de Vechtzijde komen enkele aanlegsteigers zodat ook de in de zomermaanden in grote getalen langsvarende bootjes kunnen aanmeren.

Succesvolle transformaties: Zorglandgoed Landlust bij Diemen

In het landelijk gebied tussen de Weespertrekvaart en het Diemberbos ligt het al enkele jaren in bedrijf zijnde Zorglandgoed Landlust, waar een perfecte balans is gevonden tussen zorg, groen en recreatie. Het hart van het landgoed wordt gevormd door de monumentale boerderij Landlust. De herontwikkeling van dit voormalige agrarisch bedrijf – dat vrijkwam omdat er geen bedrijfsopvolger was - is uiteindelijk verzorgd door Woningstichting De Key en de Zorgorganisatie Cordaan, beiden afkomstig uit Amsterdam. Het complex was lange tijd een van de 15 pilots bij de voormalige Dienst Landelijk Gebied om op vrijkomende agrarische complexen Zorglandgoederen te ontwikkelen met zorg als dragende exploitatiepijler, naast de twee belangrijke andere pijlers groen(beheer) en (dag)recreatie.

De boerderij is inmiddels verbouwd en heeft een moderne kantine en eetzaal en verschillende ruimtes bedoeld voor de dagbesteding van cliënten. Op het terrein staan inmiddels een gloednieuw gebouw voor 24 bewoners (woonzorg), een serie werkplaatsen en een kwekerij. Op de binnenplaats achter de voormalige boerderij is een theetuin voor bezoekende dagjesmensen.



Het Zorglandgoed heeft inmiddels ook een grote groep mensen uit de sociale werkvoorziening onder haar hoede. Deze spelen inmiddels een belangrijke rol bij het exploitabel houden van het landgoed. Er is een centraal groencentrum opgericht van waaruit diensten van de mensen in de dagbesteding op contract kunnen worden aangeboden aan particulieren, bedrijven en gemeenten. Ook voor Staatsbosbeheer worden werkzaamheden uitgevoerd in het aangrenzende Diemberbos, met name in de wintermaanden. Het Zorglandgoed gaat hier dus verder dan de meeste zorginstellingen die dagbesteding aanbieden. Mensen leren hier in het leerwerkbedrijf omgaan met machines, op tijd te komen en zich aan gemaakt afspraken te houden. Doel is een deel door te laten stromen naar betaald werk. Ook de horecagroep die verantwoordelijk is voor de theetuin werkt op dat principe.

Voorbeeld Gebiedsontwikkeling Haarzuilens

Bij de uitbreiding van de stad Utrecht werd nagedacht waar de bewoners zouden kunnen recreëren. Aan de westkant van Utrecht werd het gebied Haarzuilens aangewezen, als onderdeel van Groengebied Utrecht-West, om te transformeren naar recreatiegebied. De provincie koos voor de uitvoering het instrument Herinrichting¹. Herinrichting is een vorm van landinrichting. Volgens artikel 5 van de Landinrichtingswet² kan landinrichting maatregelen en voorzieningen omvatten ten behoeve van ondermeer: Land-, tuin-, en bosbouw, natuur en het landschap, infrastructuur, openluchtrecreatie en cultuurhistorie. Voor herinrichting komen in aanmerking gebieden die ruimtelijk naast een agrarische functie ook in belangrijke mate een niet agrarische functie vervullen of gaan vervullen. Andere voorzieningen en maatregelen kunnen getroffen worden die passend zijn in het gebied. Het ontwerpplannen werden door Dienst Landelijk Gebied in samenwerking met de gebiedspartijen vormgegeven en uitgevoerd.



Sloop bedrijfsgebouwen

Door inrichting van grote recreatiegebieden verloren een zevental boerderijen hun functie en zijn de bedrijfsgebouwen gesloopt. Dit voorkwam ongewenste ontwikkelingen en kwam de ten goede van de kwaliteit van het (recreatie-)gebied. De sloopkosten werden voorgefinancierd en worden terugverdiend middels nieuwbouw ontwikkeling. In het kader van de ruimte voor ruimte regeling werden hier afspraken over gemaakt met de gemeente.

Door de sloop van de bedrijfsgebouwen gecombineerd uit te voeren is dit goedkoper gebeurd dan begroot.

Herbestemde boerderijen:

Drie boerderijen hebben vanuit de gebiedsverandering een andere invulling gekregen theater- en zorgboerderij, bezoekerscentrum en pleisterplaats

Aan de rand van het dorp in gebruik genomen als theaterboerderij. Voorstellingen opgebouwd uit verhalen van inwoners versterkte bij bezoekers het gevoel voor de streek

Langs de toegangswegen naar het gebied Haarzuilens werden pleisterplaatsen en parkeerplaatsen bedacht. Medio 2009 werd de selectieprocedure gestart voor ondernemers die de pleisterplaatsen aan de Thematerweg 5 en 10 willen ontwikkelen. Thematerweg 10 werd als pleisterplaats ontwikkeld als bezoekerscentrum/regiokantoor van Natuurmonumenten. Tevens is er een poststal gebouwd waarin het zeldzame ras brandrode koeien



Op Thematerweg 5 werd een pleisterplaats met horeca mogelijk. De opstallen moesten deels gehandhaafd blijven omdat de oude boerderij en de naastgelegen schuur 'De Lage Hoeve' waarschijnlijk een monumentenstatus zouden krijgen.



¹⁾ Herinrichting genomen als voorbeeldinstrument voor een regionale cq gebiedsproces aanpak

²⁾ Na verwachting zal in 2019 de landinrichtingswet opgenomen in de nieuwe omgevingswet

Ecoruïne



(bron: www.primafocus.nl)

De toekomst van de voor de regio kenmerkende, statige herenboerderijen is in Oost-Groningen een belangrijk vraagstuk. Steeds meer van deze boerderijen komen leeg te staan en raken in verval. De eigenaren wonen vaak ver weg en er zijn geen kopers. Omdat sloop eeuwig zonde zou zijn, bedachten drie Groningers een alternatief: de boerderijen laten vergaan tot overwoekerde ruïnes met een grote biodiversiteit en een recreatieve functie.

Door de verkrotte boerderijen te laten vergaan en te beplanten met verschillende soorten groen worden de biodiversiteit en de ecologische hoofdstructuur versterkt. Bovendien kunnen de boerderijen zo een toeristische functie krijgen, één die nieuw is in Nederland: de ruïne.

Zon op erf

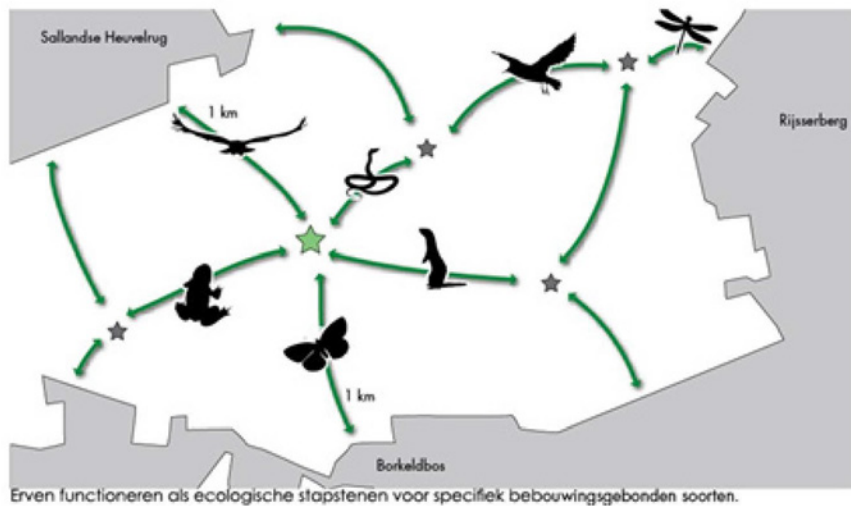


Zon op Erf is een plan om leegstand tegen te gaan en vrijkomende boerenerven te benutten voor de opwekking van zonne-energie. De schuren worden gesloopt en het asbest gesaneerd. De aangemelde boerderijen die zijn gestopt of op korte termijn beëindigen, worden beoordeeld op de bedrijfsmatige haalbaarheid. Vervolgens kan het bedrijf een volgende fase ingaan als zonneboer.

In de Achterhoek is AGEM bezig met het opzetten van een plan. Ambitie is om een groot decentraal zonnennetwerk van 750 MW te realiseren, waarbij voormalige agrarische gebouwen gesloopt worden en asbest gesaneerd. Dit levert fraai in het landschap ingepaste zonneboerderijen op, waarbij per erf 1 ha zonnepanelen wordt geïnstalleerd (tot 1 MW, 4000 zonnepanelen). Businesscases zijn doorgerekend, de pilotprojecten worden in opgestart (www.achterhoek2020.nl/zonoperf/).

Slopen voor Ruimte

Strategie om leegstand van 1600 erven op het Overijsselse platteland tegen te gaan.

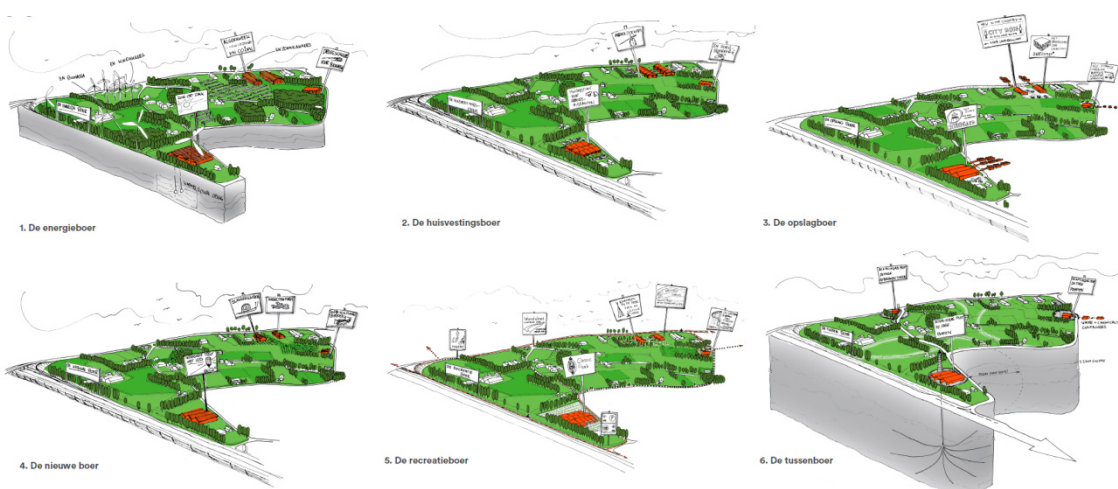


(<http://www.ruimtevoorruimdenkers.nl/wp-content/uploads/sites/30/2015/03/RuimdenkersTeamSlopenvoorRuimte.pdf>)

De strategie is gestoeld op het idee om op regionaal schaalniveau het oude ervennetwerk te transformeren tot nieuwe netwerken met de vrijkomende erven als basis. Deze erven transformeren naar energie, natuur of voedselerven. Om deze strategie tot een succes te brengen, is samenwerking nodig. Daarvoor dient een slooifonds opgericht te worden. Door de slooikosten te verminderen, wordt het aantrekkelijker voor anderen om aan de slag te gaan met deze erven. Daarnaast wordt steun vanuit de samenleving belangrijk gevonden en wordt een platform gebouwd waarbij de burgers betrokken worden bij het verminderen van de leegstand op het platteland. Met het geld dat zij investeren, kunnen de drie netwerken gebouwd worden en in ruil voor hun "abonnement" op het platform krijgen ze duurzame energie, natuur of voedsel terug van het erf dat zij steunen.

Alternatieve verdienmodellen voor vrijkomende agrarische bebouwing

College van Rijksadviseurs / Nancy Arkema: Leegstand op het platteland. Deel 2, ontwerpende onderzoek naar kansen voor energietransitie

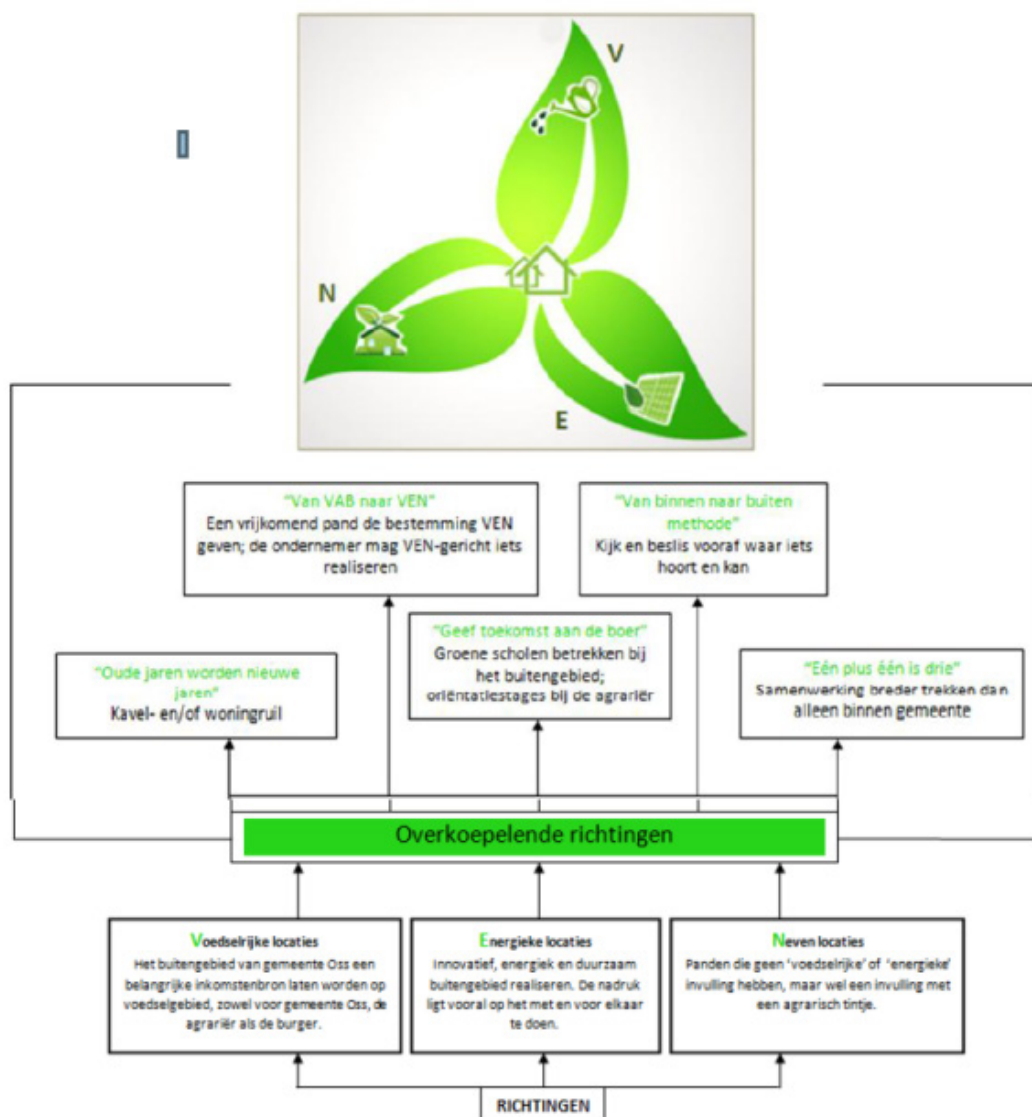


1. De energieboer verdient zijn geld met opwekken van duurzame energie via zonnepanelen, windmolens, aardwarmte en biomassa (algen, hout).
2. De huisvestingboer gebruikt de oude stallen en schuren op een slimme manier voor kleinschalige woonunits voor zorg, seizoensarbeid en migranten.
3. De opslagboer gebruikt de oude stallen voor stalling en onderhoud kampeermiddelen en grote landbouwmachines en opslag van haardhout of inboedel en voer.
4. De nieuwe boer richt zich op nieuwe manieren van voedselteelt, bijvoorbeeld insecten, slakken of paddenstoelen of groenten onder LED-verlichting.
5. De recreatieboer biedt verschillende vormen van recreatie aan en benut de recreatieve waarden van het gebied.
6. De tussenboer richt zich op een 'betrouwbare wijze' van schaliegaswinning.

Eigentijdse bedrijfsmatige mogelijkheden voor de agrarische sector

Irma Daamen en Sandra van Willigen; afstudeeropdracht bij HAS Den Bosch

Zij bedachten de VEN-strategie voor nieuwe innovatieve invullingen voor vrijkomende agrarische bebouwing in Oss. Deze VEN-richting staat voor Voedselrijke, Energieke, Nevenlocaties. Onder *voedselrijk* passen alle voedselproductie gerelateerde invullingen. Onder *energiek* vallen de invullingen die passen binnen de energiewinning en recycling van producten uit de agrarische sector. Alle energieke invullingen dragen bij aan de verduurzaming van de sector. Tot slot zijn er invullingen die geplaatst kunnen worden onder de *nevenlocaties*. Deze invullingen hebben een agrarisch tintje en sluiten aan bij nevenactiviteiten op bedrijven.



Om te zorgen dat deze invullingen succesvol ingezet kunnen worden op vrijkomende agrarische bedrijfslocaties, is een goede strategie van belang. Er zijn verschillende strategieën die gehanteerd kunnen worden. Zo is het van belang om jongeren te betrekken bij de agrarische sector, duidelijke kaders te stellen en om langdurige samenwerkingen aan te gaan:

- Van VAB- naar VEN-strategie: VEN-gericht iets realiseren;
- Van binnen naar buiten methode: kijk en beslis vooraf;
- Oude jaren worden nieuwe jaren: kavel- en/of woningruil;
- Geef toekomst aan de boer: scholen betrekken bij buitengebied;
- Eén plus één is drie: samenwerking breder trekken dan alleen binnen gemeente Oss.

Bijlage 4 Sloopregelingen

Herontwikkeling in combinatie met sloop

Op diverse plekken in Nederland zijn of worden instrumenten ontwikkeld die gericht zijn op hergebruik en -ontwikkeling van vrijkomende agrarische locaties in combinatie met slopen van overtollige bebouwing. Het zijn varianten op het oorspronkelijke gedachtegoed van de ruimte voor ruimteregelingen.

- Saxion Hogeschool ontwikkelt een voucher/veilingsysteem waar aangeboden vierkante meters te slopen gebouwen ingezet kunnen worden voor het verwerven van bouwrechten. Komt tot prijsvorming, overbrugt tijd (slopen op voorraad) en financiert voor. Vergt regionale afstemming! Vraagt een stevige vorm van organisatie en dus ook een duidelijk bestuur.
- De gemeenten Ede, Wageningen, Barneveld, Nijkerk, Putten en Scherpenzeel hebben in het kader van het gemeentelijk samenwerkingsverband voor hun complete buitengebieden een eigen beleidsinvulling ontwikkeld voor functieverandering, nevenfuncties op agrarische bedrijven en uitbreiding van niet-agrarische bedrijven. Daarin is het mogelijk door inzet van sloopmeters op locatie of elders (bij voorkeur rondom woonkernen) nieuwe wooneenheden te creëren. Daarbij is samenvoegen van sloopoppervlakten van meerdere locaties ook mogelijk (salderen). Bij functieverandering dient ook geïnvesteerd te worden in verbetering kwaliteit van het buitengebied.
- In gemeenten Rijssen-Holten bestaat de Rood-Elders Regeling. Uitgangspunt is dat kleinschalige bedrijfsactiviteiten mogen beginnen of woonbestemmingen worden uitgebreid in ruil voor te slopen bebouwing ter plekke of elders en dat op beide locaties de ruimtelijke kwaliteit verbetert.
- De gemeente Boekel heeft in haar beleid Vitaal Buitengebied Boekel in haar structuurvisie een zonering opgenomen (dynamisch, luw en rust). Initiatiefnemers die voldoen aan de uitgangspunten van deze zonering kunnen een initiatief ontplooiën waarbij de bestemmingswinst bepaald wordt en vervolgens een tegenprestatie bepaald wordt. Deze tegenprestatie wordt opgenomen in het plan en kan ook deels afgekocht worden en in fonds Vitaal Buitengebied gestort worden. In de afgelopen 3 jaar zijn er 12 projecten gerealiseerd, waarbij voor 320.000 euro tegenprestaties geleverd moesten worden. Er is daarvoor o.a. 2000 m² gesloopt en 3,5 ha nieuw groen/natuur gerealiseerd.

Sloopregelingen

Landelijke en provinciale regelingen

- Sloopregeling Asbest; € 4,50/m² subsidie, met max. van € 25.000,-
- Regeling Asbest eraf Zonnepanelen erop; provinciale regelingen; € 4,50/m² subsidie, met max. van € 15.000,-

Gemeentelijke sloopregelingen

- Gemeente Rijssen-Holten € 7-10/m² met max. van € 3.000, tot -€ 5.000,-
- Gemeente Bronckhorst € 10/m² met max. van € 7.500,-
- Slooplening in combinatie met sloopbank in gemeente Someren;
 - Slooplening: max. € 55.000,-, 20 jaar, 2% rente, vervroegd af te lossen, offerte sloper, in combinatie met landelijke regelingen, alle asbesthoudende opstanden slopen, lening wordt als revolving fund ondergebracht bij Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten.
 - Sloopbank; gesloopte vierkante meters worden ingebracht in gemeentelijke sloopbank, sloop/bouwverhouding afhankelijk van ligging landschap, puur doorgeefluik, partijen moeten onderling tot overeenstemming komen.
- Staldering gemeente Deurne (niet goedgekeurd door College); 2% van stichtingskosten nieuwe stal dient gebruikt te worden voor sloop oude stallen, komt ongeveer neer op 1m² nieuw = 1 m² sloop oud.
- Slooptrein Achterhoek; hergebruik van sloopmateriaal als verplicht onderdeel mee te wegen in de aanbesteding van infrastructurele- en bouwwerken en de daar regels in het Bouwstoffenbesluit die dit belemmeren opheffen.

Lerende omgeving aanpak provincie Noord-Brabant

- 4 pilots VAB
 - Boxmeer; gebieden aanwijzen voor verruimd VAB-beleid, tijdelijk gebruik toestaan, sparen voor sloop via een anterieure overeenkomsten.
 - Gemert-Bakel; proeftuin Elsendorp, gebiedsgerichte aanpak waarin door samenwerking en bundelen van initiatieven nieuwe impulsen gecreëerd worden.
 - Oss; in zone ruimer herbestemmen, stimuleren van sloop, stimuleren van agrarische sector.
 - Hilvarenbeek; voorkomen concurrerende nieuwe economische dragers, proefperioden en tijdelijke bestemmingen, ontwikkeling op deelgebieden.
- Nieuw flankerend beleid
 - Versterking samenwerking met diverse partners.
 - Bewustwording bij agrariërs over hun eigen rol en positie.
 - Kansen uitwerken in relatie tot landschap en maatschappelijke opgaven.
 - Fiscale maatregelen en financiering.
 - Relatie met omgevingsvisie en verstedelijkingsbeleid.
 - Mogelijkheden instrumenten als staldereen en verhandelbare ontwikkelrechten.

Wageningen Environmental Research
Postbus 47
6700 AA Wageningen
T 0317 48 07 00
www.wur.nl/environmental-research

Wageningen Environmental Research
Rapport 2755
ISSN 1566-7197

De missie van Wageningen University & Research is 'To explore the potential of nature to improve the quality of life'. Binnen Wageningen University & Research bundelen Wageningen University en gespecialiseerde onderzoeksinstituten van Stichting Wageningen Research hun krachten om bij te dragen aan de oplossing van belangrijke vragen in het domein van gezonde voeding en leefomgeving. Met ongeveer 30 vestigingen, 5.000 medewerkers en 10.000 studenten behoort Wageningen University & Research wereldwijd tot de aansprekende kennisinstellingen binnen haar domein. De integrale benadering van de vraagstukken en de samenwerking tussen verschillende disciplines vormen het hart van de unieke Wageningen aanpak.



To explore
the potential
of nature to
improve the
quality of life



Wageningen Environmental Research
Postbus 47
6700 AB Wageningen
T 317 48 07 00
www.wur.nl/environmental-research

Rapport 2755
ISSN 1566-7197

De missie van Wageningen University & Research is 'To explore the potential of nature to improve the quality of life'. Binnen Wageningen University & Research bundelen Wageningen University en gespecialiseerde onderzoeksinstituten van Stichting Wageningen Research hun krachten om bij te dragen aan de oplossing van belangrijke vragen in het domein van gezonde voeding en leefomgeving. Met ongeveer 30 vestigingen, 5.000 medewerkers en 10.000 studenten behoort Wageningen University & Research wereldwijd tot de aansprekende kennisinstellingen binnen haar domein. De integrale benadering van de vraagstukken en de samenwerking tussen verschillende disciplines vormen het hart van de unieke Wageningen aanpak.

